

ORIGINALE

13



Comune di Carpi

VISTO: Come da Decreto del
Presidente della Repubblica
in data odierna.

Roma, li 22 febbraio 1967

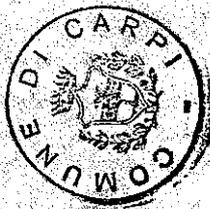
IL MINISTRO PER I L. P.



Norme tecniche per l'attuazione del Piano Regolatore Generale

MODIFICATE ED INTEGRATE SECONDO LE INDICAZIONI
DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI.

- Delibera Cons.Comunale n°154 del 22/7/1964 -



IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Studio tecnico
dott. Luigi Airaldi architetto
Milano
via Contardo Ferrini 13



COMUNE DI CARPI

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANC

REGOLATORE GENERALE

(Modificate ed integrate secondo le indicazioni
del Ministero dei Lavori Pubblici .-)

- Delibera Cons. Comunale n°154 del 22/7/1954 -



CAPITOLC 1° - Attuazione del Piano Regolatore Generale

Art.1°: Elaborati del Piano Regolatore Generale

Tutto il territorio comunale si intende sottoposto al Piano Regolatore Generale nei modi indicati dai seguenti elaborati:

- 1) Schema regionale in scala 1:100.000 con l'indicazione della posizione del Comune in rapporto ai centri di più diretto interesse;
- 2) Planimetria in scala 1:10.000 del territorio comunale con l'indicazione dello stato di fatto ed i caratteri della viabilità;
- 3) Planimetria in scala 1:5.000 comprendente gli agglomerati di Carpi e delle frazioni di Cibeno, Quartirolo e Fossoli, con l'indicazione dello stato di fatto;
- 4) Planimetria in scala 1:5.000 comprendente l'agglomerato della frazione di S.Marino con l'indicazione dello Stato di fatto;
- 5) Planimetria in scala 1:5.000 comprendente gli agglomerati delle frazioni di Budrione e Migliarina, con l'indicazione dello stato di fatto;
- 6) Planimetria in scala 1:10.000 del territorio comunale con l'indicazione delle destinazioni di progetto della rete stradale principale e delle altre vie di comunicazione;
- 7) Planimetria in scala 1:5.000 comprendente gli agglomerati di Carpi e delle frazioni di Cibeno, Quartirolo e



2)

Fossoli con l'indicazione delle destinazioni di progetto;

- 8) Planimetria in scala 1:5.000 comprendente l'agglomerato della frazione di S.Marino con l'indicazione delle destinazioni di progetto;
- 9) Planimetria in scala 1:5.000 comprendente gli agglomerati delle frazioni di Budrione e Migliarina, con l'indicazione delle destinazioni di progetto;
- 10) Planimetria in scala 1:2.000 della zona urbana, entro le mura, con l'indicazione delle destinazioni di progetto;
- 11) Leggenda delle tavole;
- 12) Norme tecniche per l'attuazione del Piano Regolatore Generale;
- 13) Relazione.

Art.2: Modi di attuazione del Piano Regolatore Generale

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà:

- a) mediante "piani particolareggiati di esecuzione" compilati a cura del Comune nei modi previsti dagli artt.13 - 14 - 15 - 16 - 17 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150;
- b) mediante "piani convenzionati" compilati a cura dei privati nei modi previsti dall'art.4 delle presenti norme;
- c) mediante "l'osservanza obbligatoria" delle prescrizioni, vincoli ed obblighi dettati dalle presenti norme e dagli altri elaborati, costituenti il Piano Regolatore Generale.



Il Sindaco può negare la licenza per la costruzione di edifici o per l'attuazione di piani convenzionati anche se le opere di cui alla domanda sono conformi ad ogni prescrizione di P.R.G. qualora, per la zona interessata, intenda adottare un piano particolareggiato di esecuzione e lo dichiarare entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di licenza.

La mancata adozione del piano particolareggiato di esecuzione da parte del Comune, entro il termine di 180 giorni dalla dichiarazione, non equivale ad autorizzazione a costruire o ad attuare il piano convenzionato richiedendosi in ogni caso il rilascio della prescritta licenza per la quale l'interessato dovrà ripresentare la relativa domanda.

L'Amministrazione si riserva di modificare i progetti di costruzione o i piani convenzionati, approvati prima dell'entrata in vigore del P.R.G., nelle parti che non abbiano ancora avuto esecuzione e che entrino in contrasto con il P.R.G.

Art. 3°: Opere soggette alle norme - Zone

Sono soggette all'osservanza delle presenti norme le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le modifiche ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura ad edifici esistenti, le urbanizzazioni di nuove aree e in genere quanto interessa l'assetto, l'incremento edilizio e lo sviluppo urbanistico del Comune di Carpi.



A tale scopo il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti zone:

- a) zone residenziali estensive
- b) zone residenziali semi-intensive
- c) zone intensive
- d) zone commerciali
- e) zone per l'edilizia sovvenzionata
- f) zone miste
- g) zone per industrie non nocive e insalubri di 2^a classe
- h) zone per industrie insalubri di 1^a classe
- i) zone rurali
- l) zone speciali
- m) zone da adibirsi a strade e rettifiche di allineamento
- n) zone di rispetto stradale e cimiteriale
- o) zone a verde pubblico
- p) zone a verde privato

Art.4^o: Piani convenzionati

Per ottenere l'autorizzazione a urbanizzare o a ristrutturare un'area, che comporti la costruzione o la ricostruzione di più edifici, dovrà essere redatto un piano^{da} regolamentare con opportuna convenzione.

Tali "piani convenzionati" dovranno essere, a giudizio del Comune:

- a) piani di lottizzazione
- b) piani di fabbricazione



I piani di lottizzazione, da compilarsi per le aree di nuovo impianto, definiranno i caratteri tipologici, gli indici ed i vincoli della edificazione e la distribuzione della stessa, la rete viaria, la rete delle fognature, e quelle della acqua potabile, del gas, dell'impianto di illuminazione stradale e infine le aree da destinare agli spazi pubblici e alle attrezzature di uso collettivo oltre a quelle già previste dagli elaborati del P.R.G.

L'area totale destinata dal piano di lottizzazione agli spazi pubblici e alle attrezzature collettive (giardini, campi di gioco, piazze, parcheggi di uso pubblico e simili) ad esclusione di quella occupata dalle strade, non dovrà essere inferiore al 15% (quindici per cento) dell'area totale interessata dal piano stesso.

I piani di fabbricazione, da compilarsi per aree di vecchio impianto o per aree individuate nell'ambito dei piani di lottizzazione o comunque quando una corretta espansione o ristrutturazione dell'abitato richieda un accurato e particolareggiato studio urbanistico, dovranno definire la volumetria e l'altimetria di massima dei fabbricati, gli allineamenti, i prospetti di massima lungo le principali strade, piazze e spazi pubblici, la destinazione d'uso degli edifici, i marciapiedi e gli eventuali porticati, le alberature ed il verde sia pubblico che privato.

L'Amministrazione comunale può richiedere la presentazione di altri elementi, particolarmente di documentazione del



lo stato di fatto esistente quando si presenti il caso di edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia.

Nella redazione dei piani di fabbricazione è consentito di prevedere una edificazione con densità media territoriale, sempre nel rispetto però delle altre norme urbanistiche particolari di zona come individuate dalle tavole del P.R.G.

In questi piani la superficie delle strade di lottizzazione, ad esclusione di quella dei nuovi assi di quartiere previsti dal P.R.G. , entrerà nel computo delle densità.

Per determinate aree l'Amministrazione comunale può chiedere, a sua discrezione, la presentazione contemporanea sia del piano di lottizzazione che del piano di fabbricazione.

I piani convenzionati compilati ad iniziativa, cura e spesa dei proprietari privati interessati, in osservanza alle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti Norme, sono attuati, previa approvazione del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Igienico-Edilizia, in esecuzione di apposita convenzione.

La convenzione, da trasciversi nei registri immobiliari impegnerà le parti contraenti e tutti i loro aventi causa all'attuazione del piano oggetto della convenzione stessa.

Con la convenzione sarà fatto obbligo ai privati proprietari di provvedere a loro cura e spese a tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art.5 delle presenti norme.



L'Amministrazione comunale, a sua volta, si impegnerà alla manutenzione e alla conservazione di tali opere, quando esse siano state regolarmente costruite, riservandosi comunque di acquisirle al demanio comunale soltanto quando l'edificazione nella zona sarà completata.

Qualora i proprietari si impegnino a cedere gratuitamente al Comune le aree di loro proprietà destinate agli spazi pubblici ed alle attrezzature di uso collettivo, sarà concesso un proporzionale aumento di densità fabbricativa nel territorio che rimarrà loro disponibile, tale da potere realizzare anche il volume che sarebbe stato possibile edificare su tali aree, se il vincolo non fosse stato imposto.

A integrazione dei piani di lottizzazione e di fabbricazione, la proprietà si impegnerà a presentare di volta in volta per l'approvazione, i singoli progetti esecutivi dei fabbricati, delle strade e dei servizi pubblici.

A garanzia della tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione (strade, acquedotto, gas, fognatura e illuminazione pubblica) inerenti alla convenzione, l'Amministrazione comunale si riserverà di concedere i permessi di abitabilità soltanto per quei fabbricati per i quali le suddette opere di urbanizzazione saranno state regolarmente eseguite.

La convenzione, mentre sarà subito impegnativa per i proprietari privati, per l'Amministrazione comunale lo sarà



solo dopo l'approvazione da parte degli organi superiori.

Art.5°: Oneri a carico dei proprietari privati

I proprietari privati, tenuti alla redazione dei piani convenzionati, dovranno sostenere a loro cura e spese, per l'attuazione dei piani stessi, i seguenti oneri:

- a) costruzione delle strade principali e secondarie e relative pavimentazioni;
- b) costruzione delle canalizzazioni di fognatura e di tutte le opere necessarie a dotare di energia elettrica, gas, acqua ed illuminazione pubblica, l'area interessata dal piano stesso.

I proprietari acquirenti dei singoli lotti e tutti gli altri proprietari di lotti convenzionati o no, posti nel territorio comunale, dovranno provvedere a loro cura e spese alla:

- c) recinzione del lotto di loro proprietà;
- d) costruzione e manutenzione del marciapiede a lato della strada per la lunghezza del fronte di loro competenza e per una larghezza non maggiore di m.2,00.

Inoltre:

i privati proprietari delle aree latitanti le nuove vie e piazze previste dal P.R.G. sono obbligati, secondo quanto consentito dall'art.24 della citata Legge Urbanistica, a cedere il suolo corrispondente a metà della larghezza della via o piazza fino alla profondità massima di metri 15.



La costruzione di gallerie e portici, destinati al pubblico transito, è obbligatoria nelle strade previste porticate dal P.R.G. e nella ricostruzione di edifici già forniti di portici e dove la galleria o il portico vengano dall'Amministrazione Comunale ritenuti necessari.

Il portico, ., tranne che per le ricostruzioni, dovrà avere un'altezza non minore di metri 4,00 e una larghezza non minore di metri 3,50, l'altezza misurandosi dal piano del pavimento al piano inferiore della soletta oppure dalla linea media fra l'imposta e la chiave dell'arco nel caso di strutture a volta o a crolliera e la larghezza tra il vivo del muro del fondo del portico e il vivo interno dei piedritti.

Il pavimento del portico non dovrà essere costituito da materiali sdruciolevoli.

La riparazione o la parziale ricostruzione dei pavimenti dei portici destinati al pubblico transito saranno a carico dei privati proprietari, e dovranno venire eseguite in modo da non presentare difformità con le parti non riparate o con quelle ricostruite.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di prescrivere alla proprietà la semplice riparazione o la ricostruzione, sia parziale che totale del pavimento, quando, a suo insindacabile giudizio, non sia convenientemente riparabile.

Per un fabbricato appartenente a diversi proprietari, dove non esiste un regolamento condominiale, la ripartizione degli oneri di cui sopra si farà in base al reddito imponibile di ciascuna proprietà, o, in mancanza, in



base alle rispettive interessenze.

Il rilascio delle autorizzazioni di abitabilità degli edifici sarà subordinato all'esecuzione da parte dei proprietari interessati, di tutte le opere suddette.

Art.6°: Imposizione di arretramenti

E' in facoltà dell'Amministrazione comunale, senza ricorrere all'adozione di piani particolareggiati, imporre variazioni di allineamento sino ad una profondità di metri 3,00 quando ciò sia richiesto da preesistenti arretramenti, e comunque quando, per ragioni estetiche e funzionali, sia manifesto il danno implicito di una soluzione che non garantisca di coordinarsi con la situazione dell'intorno.

L'area risultante dall'arretramento verrà acquisita dal demanio stradale.

Art.7°: Interventi del Comune a tutela dell'ambiente

Quando un edificio o parte di edificio, costituisca un deturpamento dell'ambiente, ovvero occulti totalmente o parzialmente uno degli edifici elencati nell'art.8, è in facoltà del Comune, sentita la Commissione Edilizia, di intimare al proprietario la variazione dei prospetti secondo nuovo progetto.

Il Comune può imporre il rifacimento totale o parziale entro un dato termine, trascorso il quale ha facoltà di procedere all'esproprio dell'intero edificio, osservando le norme della citata Legge Urbanistica.

Art.8°: Edifici da conservare

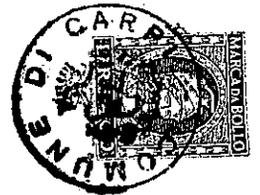
Gli edifici indicati nella tavola di P.R.G. ed elencati in questo articolo come edifici da conservare parzialmente o totalmente, non potranno essere demoliti, nè rifatti nè sopralzati nè ampliati nè sostituiti con nuovi edifici nè modificati in alcuna delle loro parti.

Essi saranno soggetti soltanto ad opere di restauro e di sistemazione interna, che salvaguardi il carattere architettonico sia interno che esterno dell'edificio stesso.

Tali edifici sono i seguenti:

- 1) Castello dei Principi Pio
- 2) Chiesa della Sagra e Campanile
- 3) Cattedrale
- 4) Chiesa S.Nicolò
- 5) Chiesa di S.Francesco
- 6) Monastero di S.Chiara
- 7) Chiesa di S.Rocco
- 8) Loggia del Grano
- 9) Palazzo detto Castelvecchio (sede scuole elementari)
- 10) Portico lungo ed edifici sovrastanti
- 11) Santuario del Crocefisso
- 12) Chiesa di S.Bernardino
- 13) Facciata dell'Edificio delle Figlie di Maria in Borgoforte
ex proprietà Grimaldi
- 14) Edificio in Corso S.Cabassi, angolo Via Manuzio
- 15) Chiesa di S.Ignazio





- 16) Portici di Piazza Garibaldi
- 17) Portici di Via Aldrovandi
- 18) Portici di Via Matteotti
- 19) Facciata dell'ex Cappella degli Israeliti in Via G.
Rovighi ai civici n.55 - 59
- 20) Teatro comunale
- 21) Portici lato sud di Corso I.Berengario e della Piazzetta
di S.Nicolò
- 22) Facciata rinascimentale dell'edificio di Via G.Matteotti
(proprietà Casarini)
- 23) Portici di Via A.Costa
- 24) Portici di Via G.Rocca
- 25) Facciata Palazzo di Corso S.Cabassi in angolo con Via Mat
teotti
- 26) Facciata rinascimentale dell'edificio di Corso S.Cabassi
di proprietà della Cassa di Risparmio
- 27) Portici di Corso M.Fanti
- 28) Arco di collegamento tra Cattedrale e Sede Vescovile
- 29) Palazzo Sede Vescovile
- 30) Facciata del Palazzo Gandolfi in Via M.Fanti
- 31) Chiesa di S.Chiara
- 32) Chiesa di S.Rocco
- 33) Facciata del Seminario Vescovile
- 34) Facciata delle case di Via M.Fanti ai civici n.48, 50,
52, 54 con volta su Via G.Rocca
- 35) Edificio sul lato nord dello slargo di Via Fontana die-
tro la Cattedrale

- 36) Facciata nord dell'attuale sede del Liceo Scientifico
- 37) Facciata edificio in Via S.Francesco di fronte a Via Trento Trieste (proprietà ex Foresti)
- 38) Cappella di Villa Francesca in Via Due Ponti
- 39) Chiesa di Quartirolo
- 40) Chiesa di Cibeno
- 41) Chiesa di Cortile



- CAPITOLO 2°: Norme Urbanistiche Generali

Art.9: La situazione di fatto

La situazione di fatto esistente all'atto dell'entrata in vigore del P.R.G. e con questo in contrasto non costituisce limitazioni per le proprietà confinanti o adiacenti o prospicienti.

Gli edifici esistenti in contrasto con le presenti norme, nei casi di ricostruzione, modificazione, ampliamenti od altro, debbono conformarsi alle norme stesse.

Nelle zone per le quali è prescritta la edificazione a distanza dal confine può essere consentita o espressamente richiesta la costruzione sul confine stesso quando, su di esso, esista già la testata cieca di un edificio che le caratteristiche dell'ambiente e le opportunità del decoro edilizio richiedono di occultare e semprechè di tale edificio non sia prevedibile la riedificazione con diverse caratteristiche, nel rispetto delle presenti norme.



L'edificio edificando dovrà essere tale da costituire col precedente un complesso unico ed armonico, in particolare dovrà avere altezza e larghezza uguali a quelle del fabbricato esistente. Analogamente, nelle zone in cui è consentita la edificazione sul confine può essere espressamente richiesto l'arretramento dal confine stesso quando, sul lotto adiacente, si sia edificato in arretrato e semprechè di tale edificio non sia prevedibile la riedificazione sul confine.

Le industrie esistenti entro zone industriali che il P.R.G. conferma o entro zone di altra destinazione, semprechè trattasi di industrie che non contrastino con le norme generali della zona in cui sorgono, dovranno, in occasioni di eventuali trasformazioni, adeguarsi alle prescrizioni stabilite per le nuove zone industriali di rispettiva competenza.

Le industrie esistenti in netto contrasto con le norme della zona in cui sorgono non potranno effettuare trasformazioni sia interne che esterne.

Esse dovranno trasferirsi entro dieci anni dall'adozione dell'eventuale piano particolareggiato della zona nella quale sono comprese in una delle zone di loro competenza previste dal P.R.G.

Esse potranno tuttavia essere trasferite, oppure espropriate totalmente o parzialmente, a norma degli artt. 18 e 20 della citata Legge Urbanistica, anche prima dell'adozione del piano particolareggiato, se la loro insistenza sulla zona compromettesse le condizioni igieniche e la ordinata edifi-

cazione secondo le determinazioni del P.R.G.



Art.10°: La densità fabbricativa

Nelle zone e nei casi in cui sono stabilite densità massime, queste si intendono, espresse in metri cubi di fabbricato fuori terra, rapportati alla superficie del lotto misurata al netto delle superfici stradali e delle aree pubbliche o private di uso pubblico, salvo quanto previsto nell'art.4 .

Nel calcolo non si computano i volumi porticati destinati ad uso pubblico.

Nei singoli lotti non è possibile aumentare la densità media prescritta mediante l'acquisizione di aree adiacenti, quando queste facciano parte di lotti sui quali sia stata già raggiunta la densità prevista dal P.R.G.

Art.11: Il rapporto di copertura

Come rapporto di copertura s'intende il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto misurata al netto delle superfici stradali e delle aree pubbliche o private di uso pubblico.

Art.12: L'altezza degli edifici

L'altezza degli edifici va misurata dal livello stabilito per il pedonale stradale fino alla più alta tra le seguenti quote: limite superiore del canale di gronda, limite superiore dell'attico o del parapetto pieno.

Le coperture inclinate (tetti a falda) non dovranno

avere inclinazione superiore ai 25° sull'orizzonte (pari al 47% di pendenza), o in caso diverso, l'altezza degli edifici verrà misurata facendo riferimento al limite più alto della falda (quota del colmo).

Sempre ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici, non verranno considerati i volumi tecnici, intendendosi per questi i camini, le condutture di ogni tipo, la copertura delle scale e la sovrastruttura degli ascensori, per quanto strettamente necessario da un punto di vista funzionale e che, in ogni caso, non devono sporgere più di ml.2,20 dal manto di copertura.





- CAPITOLÒ 3º: Norme urbanistiche particolari di zona

Art.13º: Zone residenziali estensive

La densità edilizia in queste zone non dovrà superare i metri cubi 2,5 per metro quadro (mc/mq.2,5).

L'area coperta dall'edificio residenziale isolato non dovrà essere superiore a 1/4 (un quarto) del lotto, mentre nel caso dei tipi abbinati o a schiera non dovrà superare complessivamente 1/3 (un terzo) del lotto.

L'altezza degli edifici non potrà escedere i metri 10,00.

La distanza degli edifici dalla strade pubbliche e private non dovrà essere inferiore a metri 5,00.

La distanza minima dei fabbricati da confini di proprietà non dovrà essere inferiore a metri 4,50.

Per i balconi aperti, le pensiline, le mensole e i cornicioni tale distanza non potrà essere inferiore ai metri 3,30.

Il lotto, al netto delle strade, non dovrà essere inferiore a mq.400, per le case isolate.

L'area occupata dal verde non deve essere inferiore a 1/3 (un terzo) dell'area totale del lotto.

Le zone residenziali semi-estensive sono destinate ad edifici di tipo residenziale: sono ammessi studi professionali e commerciali, cliniche private (ad eccezione di quelle per malattie mentali ed infettive) pensioni, ristoranti.

Non sono ammessi negozi.

Tali zone sono vincolate alla conservazione del giardino e degli alberi di alto e medio fusto, nonchè alla ricostituzione del patrimonio alberato nel caso di suo deperimento.

Fra due distinti fabbricati o corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato, anche sulla medesima proprietà, deve essere mantenuta una distanza in ogni caso mai inferiore a ml.9,00.

L'edificazione dovrà essere realizzata in serie aperta, la quale può essere a edifici isolati unifamigliari o bifamigliari, ad edifici abbinati o ad edifici a schiera (tipi unifamigliari accostati sui fianchi).

Per gli edifici abbinati o a schiera, essendo ammessa la costruzione a confine su due o più lotti adiacenti, va presentato e realizzato contemporaneamente il progetto architettonico unitario.



Art.14^o: Zone residenziali semi-intensive

La densità edilizia in queste zone non dovrà superare i mc/mq. 3,5.

L'area coperta dall'edificio residenziale isolato non dovrà essere superiore ad 1/3 (un terzo) del lotto, mentre nel caso dei tipi abbinati o a schiera non dovrà superare complessivamente i 2/5 (due quinti) del lotto.

L'altezza massima degli edifici non potrà eccedere i metri 25,00.

La distanza degli edifici dalle strade pubbliche o private non dovrà essere inferiore a metri 5,00.

La distanza degli edifici dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 1/3 (un terzo) dell'altezza degli edifici stessi, e, in ogni caso, mai inferiore a metri 4,50.

I balconi aperti, le pensiline, le mensole e i cornicioni



potranno protendersi da tale limite di ml.1,20.

Il lotto al netto delle strade non dovrà essere inferiore ai mq.400.

L'edificazione dovrà essere realizzata in serie aperta la quale può essere ad edifici isolati, ad edifici abbinati o ad edifici a schiera.

Non sono ammesse piccole costruzioni accessorie isolate.

Fra due distinti fabbricati o copri di fabbrica di uno stesso fabbricato, anche sulla medesima proprietà, deve essere mantenuta una distanza pari ai $\frac{2}{3}$ della media delle altezze dei fabbricati medesimi e in ogni caso mai inferiore ai ml.9,00.

Per gli edifici abbinati o a schiera, essendo ammessa la costruzione a confine su due o più lotti adiacenti, va presentato e realizzato contemporaneamente il progetto architettonico unitario.

Nelle zone di cui al titolo potranno inoltre essere consentite: negozi, pubblici esercizi, studi professionali e commerciali, cliniche private, alberghi, teatri e cinematografi, musei e pinacoteche, sale per concerti e conferenze, luoghi di divertimento, di svago e fiere, mercati di zona scoperti e coperti, autorimesse pubbliche, magazzini che non superino l'altezza di due piani normali e le cui caratteristiche estetiche siano a livello di quelli degli edifici residenziali, piccoli laboratori che ospitino attività che non diano luogo a rumori e polvere e comunque non molestie e non recanti pregiudizio all'igiene ed al

decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti e sistemati al piano terra o rialzato degli edifici residenziali.

Da dette zone sono esclusi: depositi all'aperto, tettoie anche chiuse e simili, ambienti la cui attività dia luogo a rumori, polvere, eccesso di traffico o servano per deposito di materie combustibili ed infiammabili, laboratori anche piccoli in costruzione isolate, industrie, macelli, ospedali, sanatori, cliniche per malattie mentali ed infettive, scuderie, stalle, nonché tutte quelle attività che, a giudizio del Comune, sarebbero in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono vietati cortili chiusi su tutti i lati di superficie inferiore a mq.400 e di lato inferiore a metri 20.

Sono vietate in ogni caso le chiostrine.



Art.15°: Zone per edilizia sovvenzionata

La densità edilizia in queste zone non dovrà superare i mc/mq.3,5 (metri cubi 3,5 per mq.).

La superficie coperta dall'edificio non deve mai essere superiore a 1/3 dell'area del lotto, mentre nei tipi abbinati o a schiera non dovrà superare complessivamente i 2/5 (due quinti) del lotto.

L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore ai ml.25,00.

La distanza degli edifici dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 1/3 dell'altezza degli edifici stessi e, in ogni caso, mai inferiore a metri 4,50.

I balconi aperti, le pensiline, le mensole e i cornicioni, potranno protendersi da tale limite di ml.1,20.

Fra due distinte costruzioni o copi di fabbrica di uno stesso fabbricato, anche sulla medesima proprietà, deve essere mantenuta una distanza pari ai $\frac{2}{3}$ dell'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso mai inferiore ai ml.9,00.

Non sono ammesse piccole costruzioni accessorie isolate.

La distanza degli edifici dalle strade pubbliche e private non dovrà essere inferiore ai ml.5,00.

La zona per l'edilizia sovvenzionata è destinata ad edifici di tipo residenziale che fruiscono di sovvenzione statale, o provinciale o comunale e facciano parte delle categorie considerate dal Testo Unico per l'Edilizia Popolare ed Economica 1165 del 1938 aggiornato e coordinato o comunque regolati da altre disposizioni legislative aventi finalità analoghe.

Sono salve le norme tecniche specifiche previste dalla Legge dettate dai singoli enti sovvenzionatori, nonchè le eventuali nuove determinazioni di piano particolareggiato.



Art.16°: Zona intensiva

La zona intensiva è destinata agli stessi tipi edilizi previsti per la zona semi-intensiva (art.14°) e si distingue in due sottozone:

1^ Zona intensiva A, delimitata dalle vie Edmondo De Amicis, Via L.Ariosto, Via N.Biondo, Via Volturmo, V.le Garagnani,

Piazzale Ramazzini, Via C.Catellani, Via Guido Fassi, Via G.Galinei;

2^ Zona intensiva B, costituita dai seguenti comparti: comparto compreso fra Viale A.Garagnani, Via Volturno, Via N. Biondo, strada Prov.le Modena-Mantova, strada Prov.le Motta, e confine est del verde pubblico in zona cimiteriale, piazzale Ramazzini.

Nelle zone di cui sopra gli edifici dovranno attenersi all'allineamento determinato dalla larghezza stradale stabilito dal P.R.G. ovvero potranno arretrarsi, a giudizio del Comune, e a condizione che l'arretramento dal filo stradale non sia inferiore a metri 5,00, abbia una estensione di almeno metri 10 e interessi la fronte di un isolato, senza provocare la messa in vista di frontespizi nudi degli edifici confinati.

Il terreno antistante che ne risulta dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune per essere adibito ad uso pubblico.

Gli edifici non potranno superare l'altezza massima corrispondente ai $5/4$ della larghezza dello spazio pubblico sul quale prospettano.

Agli effetti della determinazione di tale altezza, le vie private e di uso pubblico si intendono assimilate agli spazi pubblici.

L'altezza di ml.10,00 è comunque consentita per spazi pubblici di qualunque larghezza, purchè non inferiori a ml.4,00.

Nuove strade che potranno essere aperte non potranno essere inferiori a ml.10,00.



In ogni caso l'altezza massima consentita è di ml.16,50, nella zona A) e di ml.22,50 nella zona B).

Per gli edifici o parte di edifici costruiti in arretramento dal filo stradale, o comunque da quello stabilito, si potrà computare al fine della determinazione dell'altezza, la larghezza dello spazio antistante, misurando quella risultante dalla somma della larghezza della strada con l'arretramento effettuato.

L'arretramento di cui sopra non può venire utilizzato ai fini di una maggiore altezza, dalla proprietà prospiciente sul lato opposto, dello spazio pubblico.

Vanno invece computati nella larghezza stradale i nuovi allineamenti determinati dagli arretramenti previsti dal P.R.G.

Agli stessi fini gli spazi vincolati a verde privato dal P.R.G. e dai successivi piani particolareggiati non sono assimilabili agli spazi pubblici.

Per i fabbricati in angolo fra due spazi pubblici di larghezza diversa l'altezza massima afferente allo spazio di larghezza maggiore è consentita anche per il prospetto sullo spazio di larghezza minore per una estensione massima mai superiore a ml.12,00.

Tutte le sporgenze dovute a strutture, decorazioni, infissi e simili non potranno superare le seguenti misure rispetto alla verticale innalzata dall'allineamento stradale:

- dalla quota di metri 0,00 alla quota di m.4,20: ml.0,10;





Oltre la quota di metri 4,20: ml.0,90 per balconi aperti o pensiline.

I balconi aperti e le pensiline sono vietati per gli spazi pubblici di larghezza inferiore a metri 12,00 e per la zona intensiva A).

I balconi dovranno distare dai confini laterali non meno di ml.1,50.

La edificazione nella zona intensiva potrà essere realizzata in serie aperta o in serie chiusa.

L'applicazione o meno della "Serie aperta" può essere decisa dall'Amministrazione comunale, sentito il parere della Commissione edilizia, all'atto della domanda di licenza edilizia o di piano di fabbricazione nella zona.

a) Nell'edificazione in serie aperta, gli edifici dovranno essere isolati ed avere aperture di finestre su tutte le fronti. Le aree non occupate dalle costruzioni saranno destinate a giardino ed un terzo di tale area dovrà essere asibita a parcheggio.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore ad $\frac{1}{3}$ dell'altezza dei fabbricati stessi e in ogni caso mai inferiore a m.4,50.

Nel caso di due o più fabbricati non separati fra loro dal confine di proprietà, ai fini della determinazione delle distanze, si devono tracciare tra edificio ed edificio presunte linee di confine.

Le distanze saranno misurate dal perimetro esterno dei muri o di qualsiasi avancorpo o corpo a sbalzo chiuso.

b) Nell'edificazione in serie chiusa gli edifici dovranno essere costruiti in aderenza e le dimensioni dei cortili saranno determinate in base alle norme che seguono mentre, per quanto non sia con queste in contrasto valgono le norme del paragrafo precedente.

La superficie dei cortili che comunque interessino la costruzione degli edifici nuovi, ovvero aggiunte, modifiche, demolizioni in edifici esistenti, non dovrà essere inferiore a $1/5$ della superficie totale della pareti che vi prospettano.

Agli effetti di tale calcolo sui lati confinanti con altre proprietà tanto se lungo questi non esistono fabbricati quanto se ne esistono di altezza inferiore, verranno computati come pareti di altezza pari alla massima consentita.

Quando il piano del cortile sia ribassato o rialzato rispetto al piano stradale, l'altezza delle pareti dovrà essere riferita alla quota del piano del cortile.

Nella misurazione, tanto della superficie del cortile, quanto della superficie delle pareti, si prescinde dalle rientranze che abbiano il lato aperto inferiore a metri 5,00 e profondità non maggiore della metà del detto lato aperto, purchè il lato di apertura della rientranza non abbia sviluppo inferiore a quello della parete e delle pareti di fondo.





La distanza minima fra due pareti del cortile, misurata normalmente ad una di esse, ed in qualunque punto, non deve essere inferiore a ml. 5,00.

L'area del cortile, potrà essere tanto di ragione esclusiva dell'edificante, come appartenente a diverse proprietà finitime.

In questo caso, i cortili confinanti potranno, agli effetti del presente articolo, considerarsi come un cortile unico purchè ciò risulti da convenzione da stipularsi tra i rispettivi confinanti a loro spese e legalmente trascritta da consegnare in copia autentica con unita nota di trascrizione al Comune.

In tali cortili potranno essere costruiti muri di separazione delle proprietà di altezza non superiore a ml.3,00.

Nelle vie o piazze sottoelencate, oltre alle indicazioni specifiche (vedi tavola n.10) verranno osservate le seguenti norme:

l'altezza degli edifici dovrà corrispondere alla situazione preesistente salvo modeste deroghe, che potranno essere consentite purchè non venga superata la maggiore altezza degli edifici situati sullo stesso allineamento; e in ogni modo, non si vada oltre i $5/4$ della larghezza stradale e venga assolutamente rispettato l'andamento planimetrico e volumetrico dell'ambiente: non sono consentiti arretramenti di sorta, sia a terra che superiori, mentre ogni costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o rifacimento parziale

devono essere tali da ^{non} corrompere le attuali caratteristiche ambientali.

Le vie, piazze ed ambienti dove vigono tali norme restrittive sono le seguenti:

- a) parte della Via S. Francesco che fa da fondale, sul lato nord al Corso Roma;
- b) fondale est alla Via S. Francesco;
- c) Piazza Garibaldi (altezza massima uguale a quella dello edificio sul lato sud al momento dell'entrata in vigore del P.R.G.);
- d) Corso A. Pio;
- e) Via Iacopo Berengario;
- f) Via C. Menotti;
- g) Corso Manfredo Fanti;
- h) Corso Sandro Cabassi;
- i) Piazza Bertesi
- l) nuovo slargo di P.R.G. intorno alla Cattedrale (altezza massima metri 13,50) ;
- m) Piazza dei Martiri, dove oltre che valere le norme relative agli edifici monumentali vincolati di cui allo art. 8° di queste norme, vigono le seguenti prescrizioni:
 - 1) nessuno degli edifici affacciantesi sulla piazza compresi quelli non vincolati dal P.R.G. deve subire variazioni di altezza, sia pure minima, in alcuna delle sue parti, per nessuna ragione;
 - 2) da nessun punto della piazza a quota 1,50, eccetto che dai cannocchiali costituiti dalla Via Berengario, dalla Via M. Fanti, e dalla via S. Cabassi, devono essere visibili al di sopra delle linee di gronda edifici alti di nuova costruzione.



Si fa eccezione per l'edificio nuovo che potrà essere costruito nella parte di Via Rovighi, affluente nella Via Berengario, per il quale si potrà raggiungere l'altezza massima pari a quella dell'edificio esistente in adiacenza sul lato ovest e si dovranno usare materiali tradizionali quali "Pietra a Vista" e intonacati con tinteggiature ricavate da terre naturali.

- n) Per la Via Don Eugenio Loschi, allargata da P.R.G. immediatamente ad ovest della Cattedrale si stabilisce per gli edifici che su di essa prospettano l'altezza massima pari a quella dell'arcivescovado.

Comunque tutte le proposte di demolizione o ricostruzione riguardanti fabbricati prospettanti sulle vie e piazze sopraelencate devono in ogni caso essere autorizzate dalla Sovrintendenza ai Monumenti per l'Emilia-Romagna.

Art.17°: Zona commerciale

Nella zona commerciale valgono le norme di cui all'art. precedente afferenti alla zona intensiva B).

Gli edifici saranno prevalentemente dei seguenti tipi: alberghi, edifici per spettacolo e svago, palazzi di esposizione, edifici per uffici, edifici residenziali misti a negozi ed uffici, autorimesse pubbliche, edifici che ospitano comunque attività di interesse collettivo o di carattere commerciale-direzionale, anche se di iniziativa privata.

Nelle zone ancora libere e ovunque sia possibile sarà richiesta l'edificazione in serie aperta .





Art.18°: Zone miste

Nelle zone miste potranno sorgere edifici adibiti ad uso artigianale o piccole e medie industrie miste ad edifici residenziali.

Le attività artigianali e di piccola industria di tipo familiare potranno coesistere con l'abitazione della famiglia dei conduttori.

Per gli edifici industriali e di tipo industriale-artigianale distinti dalle abitazioni, nell'ambito delle zone miste, valgono le norme di cui all'art.19° (zone industriali non nocive), salvo diverse determinazioni di piano particolareggiato.

Per gli edifici o parte di edifici destinati alle abitazioni valgono le norme di cui all'art.14° (zone semi-intensive) salvo diverse determinazioni di piano particolareggiato.

Art.19°: Zone per industrie non nocive e di 2^ classe.

Le zone per industria non nocive e di 2^ classe dovranno essere destinate ad edifici di carattere industriale senza alcuna distinzione fra grandi e piccole industrie, con esclusione di quelle, che, in base alla legislazione sanitaria, dovessero creare molestia, o danno alle zone residenziali o agricole e vicine, quali fonderie, cementifici, colorifici, industrie chimiche, etc.

In queste zone saranno anche ammesse costruzioni destinate ad attività connesse con l'industria (come attività amministrative, commerciali, artigianali, di trasporto e simi-

li) ed attività connesse con la presenza diurna delle macchinari (assistenza, ricreazione, conforto, portinoria, residenza del custode ed eventuale del dirigente).

Gli edifici industriali dovranno sorgere alla distanza minima di metri 10 dalle strade pubbliche che private.

La distanza dai confini di proprietà non dovrà mai essere inferiore a metri lineari 5,00 oppure ad una maggiore distanza pari ad $\frac{1}{8}$ della lunghezza della fronte stradale del lotto, quando detta fronte sia maggiore di metri lineari 40.

Gli edifici di cui al secondo paragrafo di questo articolo e le palazzine per gli uffici della stessa industria potranno distare metri 5,00 dalle strade e metri 4,50 dai confini analogamente agli edifici di tipo residenziale di cui all'art.14°.

Lo spazio che ne risulterà verso le strade pubbliche e private dovrà essere alberato con alberi di alto fusto e di chioma folta.

Nella progettazione si dovrà dedicare particolare attenzione alla soluzione di immissione sulle strade di pubblico transito urbanisticamente funzionali, con opportuni accorgimenti planimetrici.

Ogni unità industriale dovrà provvedere entro la propria area a quanto occorra per le operazioni di manovra, carico e scarico, di sosta, di rifornimento, ecc. dei mezzi di trasporto così da non ingombrare sedi stradali e da non intralciare il traffico.





permessa l'edificazione a cortili purchè essi rispettino le norme stabilite nell'art.16° comma b) oppure in serie aperta con il solo vincolo, valido anche nel primo caso, del rapporto di copertura che non potrà superare i 2/3 e dell'altezza, che non potrà superare i metri lineari 15.

Sono esenti dal limite di altezza le strutture tecnologiche (torri di lavorazione, silos, etc.).

Art.20°: Zone per industrie insalubri di 1^ classe

La presente zona è destinata alle industrie che la Legislazione sanitaria vigente definisce insalubri di 1^ classe e alle attività che comportano depositi e trattamenti di materiali di rifiuto.

Gli edifici e i depositi di materiali all'aperto dovranno sorgere ad una distanza minima di metri lineari 20,00 sia dalla strada che dai confini di proprietà, salvo le maggiori distanze previste dalle Leggi vigenti.

Nella zona saranno ammesse le sole costruzioni strettamente legate e necessarie ai processi produttivi.

Lo spazio che ne risulterà verso le strade pubbliche e private dovrà essere alberato con alberi di alto fusto a chioma folta.

Nella progettazione si dovrà dedicare particolarmente attenzione alla soluzione di immissione sulle strade di pubblico transito, urbanisticamente funzionali, con opportuni accorgimenti planimetrici.

Ogni unità industriale dovrà provvedere entro la propria area a quanto occorra per le operazioni di manovra, di cari-

co e scarico, di sosta, di rifornimento, etc. dei mezzi di trasporto così da non ingombrare sedi stradali o da non intralciare il traffico.

E' permessa l'edificazione a cortili purchè essi rispettino le norme stabilite nell'art.16 comma b) oppure in serie aperta con il solo vincolo, valido anche nel primo caso, del rapporto di copertura che non dovrà superare i $2/3$, e dell'altezza che non potrà superare i ml.15,00.

Sono esenti dal limite di altezza le strutture tecnologiche (torri, di lavorazione, silos, etc.) .

Art.21°: Zone rurali

Nelle zone indicate dal P.R.G. come rurali sono consentite costruzioni, anche non al servizio dell'agricoltura, con una densità territoriale massima di mc.C,2/mq. e con una distanza minima dalle strade di ml.25 e dai confini di proprietà di ml.20.

Ove su fondo si intenda costruire più fabbricati purchè risultino necessari alla razionale conduzione del fondo stesso, la distanza minima tra essi dovrà essere di ml.9.

L'Amministrazione Comunale può vietare la costruzione di edifici o complessi adibiti ad attività che, a norma delle Leggi e regolamenti igienico sanitari, siano da considerarsi dannosi.

Art.22°: Zone speciali

Nelle zone speciali è vietata qualsiasi edificazione privata.





sono zone speciali quelle destinate dal P.R.G. a: "attrezzature collettive di zona", "servizi di interesse pubblico", "attrezzature collettive cittadine", e quelle che saranno destinate allo stesso scopo nell'ambito delle zone residenziali, miste o industriali, dai relativi piani particolari.

Per attrezzature collettive di zona si intendono: scuole materne, scuole elementari, asili nido, mercati rionali, chiese, camrinda gioco, edifici pubblici e assistenziali generici.

Per servizi di interesse pubblico si intendono: mercati, macelli, officine del gas, produzione di energia elettrica, impianti di depurazione, acquedotti, caserme, carceri, cimiteri.

Per attrezzature collettive cittadine si intendono: scuole medie superiori, scuole professionali, artistiche ed industriali, ospedali, zone sportive, casa della madre e del bambino, edifici pubblici ed assistenziali generici.

La destinazione specifica qualora non indicata dal P.R.G. sarà stabilita dai piani particolareggiati.

Art.23°: Zona da adibirsi a strade e rettifiche di allineamento

Nelle zone da adibirsi a strade e rettifiche di allineamento è vietata qualsiasi edificazione, ricostruzione o modifiche di edifici esistenti salvo la demolizione.

Art.24°: Zone di rispetto stradale e cimiteriale

Nelle zone di rispetto stradale e cimiteriale è fatto obbligo ai privati di mantenere le costruzioni esistenti, se non



vengono demolite, in buono stato di conservazione e le zone alberate agricole in buono stato di coltivazione.

Sono consentite soltanto recinzioni trasparenti e a giudizio dell'Amministrazione comunale, considerate non pregiudizievoli al buon andamento del traffico.

Entro le zone di rispetto l'Amministrazione Comunale si riserva di variare l'andamento e la larghezza delle strade nonché le forme dei nodi stradali, che nel P.R.G. sono indicative, ovvero di ospropriare striscie di aree da adibirsi a pubblico.

E' vietato in tali zone l'apertura di accessi privati alle arterie in esse contenute; gli accessi di strade urbane o di lottizzazioni a tali arterie, con esclusione di quelli previsti dal P.R.G. dovranno distare almeno ml.200 l'uno dall'altro sullo stesso lato.

Per i tratti di dette arterie già compromesse e dovunque si presentasse la necessità di correggere la struttura viaria esistente all'atto dell'adozione del P.R.G. si interverrà mediante piani particolareggiati.

Gli accessi privati dovranno aprirsi di norma su strade di servizio o di lottizzazione.

La larghezza delle zone di rispetto stradale è fissata in ml.50 per le arterie esterne e tangenziali agli agglomerati e in ml.40 per quelle attraversanti gli agglomerati stessi.

Entro le zone di rispetto cimiteriali di cui alla tavola del P.R.G. relativamente alla edificabilità, valgono le relative norme di Legge.

Art.25°: Zone a verde pubblico

Nelle zone destinate dal P.R.G. a verde pubblico sono concesse unicamente costruzioni che integrino la destinazione di zona per gli impianti sportivi e ricreativi di dimensioni limitate e per attività connesse con le attrezzature di cui sopra a condizione che dette costruzioni non occupino più di un decimo della superficie totale.

Art.26°: Zone a verde privato

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione in superficie ed è vietato l'abbattimento di piante di alto e medio fusto.

I proprietari sono tenuti alla conservazione del patrimonio alberato e del verde e alla sua ricostituzione nel caso di deperimento o distruzione avvenuti anche anteriormente all'entrata in vigore del P.R.G.



I N D I C E

- CAPITULO 1°: Attuazione del Piano Regolatore Generale

- Art.1° - Elaborati del Piano Regolatore Generale
- Art.2° - Modi di attuazione del Piano Regolatore Generale
- Art.3° - Opere soggette alle norme - Zone
- Art.4° - Piani convenzionati
- Art.5° - Oneri a carico dei proprietari privati
- Art.6° - Imposizioni di arretramenti
- Art.7° - Interventi del Comune a tutela dell'ambiente
- Art.8° - Edifici da conservare

- CAPITULO 2°: Norme urbanistiche generali

- Art.9° - La situazione di fatto
- Art.10° - La densità fabbricativa
- Art.11° - Il rapporto di copertura
- Art.12° - L'altezza degli edifici

- CAPITULO 3°: Norme urbanistiche particolari di zona

- Art.13° - Zone residenziali estensive
- Art.14° - Zone residenziali semi-intensive
- Art.15° - Zone per edilizia sovvenzionata
- Art.15° - Zona intensiva
- Art.17° - Zona commerciale
- Art.18° - Zone miste
- Art.19° - Zone per industrie non nocive di 2^a classe
- Art.20° - Zone per industrie insalubri di 1^a classe
- Art.21° - Zone rurali



Art.22° - Zone speciali

Art.23° - Zone da adibirsi a strade e rettifiche di allineamento

Art.24° - Zone di rispetto stradale e cimiteriale

Art.25° - Zone a verde pubblico

Art.26° - Zone a verde privato

