

A16

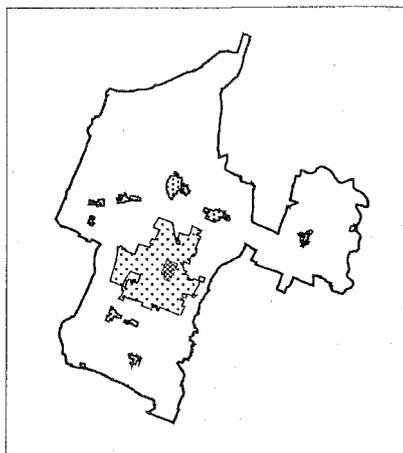
coordinato  
05/04



Comune di Carpi

# PRG 2000

ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 247 DEL 21/7/2000  
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE N. 174 DEL 30/4/2002  
ELABORATO AGGIORNATO E COORDINATO



## PS1 NORME DI ATTUAZIONE

ELABORAZIONE E STESURA A CURA DEL SETTORE  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

IL DIRIGENTE E PROGETTISTA  
Norberto Carboni

IL RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO  
Alessandro Bettio

CARPI, maggio 2004

## INDICE

<b>Titolo I° FINALITA' E CONTENUTI DEL PRG .....</b>	<b>5</b>
Capo I° Disposizioni generali .....	5
Art.1 Finalità.....	5
Art.2 Elaborati del Piano.....	5
Art.3 Efficacia del Piano .....	6
Capo II° Indici e parametri .....	7
Art.4 Parametri urbanistici .....	7
Art.5 Parametri ecologici .....	7
Art.6 Parametri edilizi .....	8
Art.7 Distanze minime e visuali libere .....	9
Art.8 Parametri di misura della capacità insediativa.....	10
Art.9 Parametri di misura della dimensione urbana ai fini perequativi .....	10
Capo III° Disciplina degli interventi edilizi .....	12
Art.10 Le categorie di intervento.....	12
Art.11 Manutenzione qualitativa .....	12
Art.12 Ristrutturazione urbanistica .....	15
Art.13 Nuova costruzione .....	15
Art.14 Opere di demolizione, reinterri e scavi .....	15
Art.15 Mutamento di destinazione d'uso .....	15
Art.16 Norme in tema di promozione della qualità architettonica.....	15
Art.17 Tutela e promozione del verde .....	17
Art.18 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana .....	17
Art.19 Indicazioni ambientali per reti ed impianti tecnologici.....	17
Art. 19 bis Tutela dall'inquinamento acustico .....	18
Capo V° Funzioni ed usi del territorio .....	20
Art.20 Criteri generali.....	20
Art.21 Funzione abitativa .....	20
Art.22 Funzione terziaria di integrazione con la residenza .....	20
Art.23 Funzione direzionale – commerciale .....	21
Art.24 Funzione produttiva - manifatturiera .....	22
Art.25 Funzione agricola.....	23
Art.26 Funzione alberghiera e congressuale.....	23
Art.27 Casi particolari e mutamento di destinazione d'uso .....	24
Art.28 Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati.....	24
Art.29 Specifiche prescrizioni riguardanti le aree commerciali.....	27
<b>Titolo II° ATTUAZIONE DEL PRG .....</b>	<b>31</b>
Capo I° Strumenti di attuazione .....	31
Art.30 Attuazione del PRG .....	31
Art.31 Strumenti attuativi .....	31
Art.32 Permessi di costruire con prescrizioni .....	31
<b>Titolo III° DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>32</b>
Capo I° Classificazione ed ambiti di perequazione.....	32
Art.33 Classificazione .....	32
Art.34 Ambiti di perequazione urbanistica.....	32
Capo II° Città storica .....	33
Art.35 Campo di applicazione della città storica.....	33

Art.36	Classificazione tipologica.....	33
Art.37	Definizioni specifiche per la Città storica.....	34
Art.38	Destinazioni d'uso dell'insediamento urbano storico.....	35
Capo III° Città consolidata.....		38
Art.39	Criteri generali d'intervento.....	38
Art.40	Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione.....	39
Art.41	Tessuti edificati delle frazioni lungo la viabilità storica extraurbana.....	39
Art.42	Tessuti a maglia reticolare regolare e a pettine.....	40
Art.43	Tessuti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo.....	40
Art.44	Tessuti a forte caratterizzazione infrastrutturale gerarchica.....	41
Art.45	Tessuti caratterizzati da impianto urbanistico unitario.....	41
Art. 46	Ville con parco.....	42
Art.46 bis	Edifici residenziali con giardino.....	42
Art.47	Tessuti polifunzionali.....	43
Art.48	Tessuti produttivi.....	44
Art.49	Strumenti urbanistici vigenti e progresso del PRG '84.....	44
Capo IV Città da riqualificare.....		46
Art.50	Campo di applicazione della Città da riqualificare.....	46
Art.51	Programmi di riqualificazione urbana.....	46
Art.52	Progetti Unitari di Riqualificazione.....	49
Art.53	Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana.....	50
Capo V° Città da trasformare.....		51
Art.54	Criteri generali d'intervento.....	51
Art.55	Città da trasformare e politiche abitative.....	53
Art.56	Zone di trasformazione di insediamenti produttivi in via di dismissione (tipo A).....	54
Art.57	Zone di trasformazione insediativa (tipo B).....	54
Art.58	Zone di trasformazione insediativo – ambientale (tipo C).....	55
Art.59	Zone di trasformazione produttive industriali (tipo D).....	56
Art.60	Zone di trasformazione produttiva-polifunzionali (tipo E).....	56
Art.61	Zone di trasformazione direzionali – commerciali (tipo F).....	57
Art.62	Indirizzi progettuali per le Aree di trasformazione.....	57
Capo VI° Territorio extraurbano.....		58
Art.63	Criteri generali.....	58
Art.64	Classificazione del Territorio Extraurbano.....	58
64.01 II	Territorio extraurbano è classificato in riferimento a tre diversi elementi:.....	58
Art.65	Zone agricole normali.....	60
Art.66	Zone agricole periurbane.....	61
Art.67	Zone agricole a valenza storico - paesaggistica.....	62
Art.68	Zone agricole a valenza naturalistico - fluviale.....	63
Art.68bis	Zona per attività estrattive "Ponte Motta".....	63
Art.68ter	Zone agricole speciali di salvaguardia infrastrutturale.....	64
Art.69	Vincoli territoriali di salvaguardia.....	64
Art.70	La disciplina degli edifici posti in territorio extraurbano.....	72
Art.71	Condizioni ed usi per il recupero dei fabbricati non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.....	72
Art.72	Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per la nuova edificazione nel Territorio Extraurbano.....	73
Capo VII° Città dei Servizi.....		74
Art.73	Attrezzature generali.....	74
Art.74	Servizi di quartiere.....	76
Art.75	Infrastrutture ferroviarie.....	78
Art.76	Infrastrutture per la viabilità.....	78
Art.77	Verde di ambientazione stradale e ferroviario.....	80
Art.77 bis	Verde di riequilibrio ambientale.....	80

Art.78	Attrezzature sportive e ricreative private .....	81
Art.79	Servizi privati.....	81
Art.80	Piste ciclabili .....	81
Art.80 bis	Impianti di distribuzione di carburanti .....	82
Capo VIII	Norme transitorie e finali .....	83
Art.81	Edifici condonati.....	83
Art.82	Edifici da espropriare per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche .....	83
<b>ALLEGATI</b>	.....	<b>84</b>
<i>Allegato 1</i>	<i>Elenco degli strumenti urbanistici già approvati e convenzionati .....</i>	<i>85</i>
<i>Allegato 2</i>	<i>Schede "pregresso Piano '84" e attività di trasformazione di prodotti agricoli.....</i>	<i>86</i>
<i>Allegato 3</i>	<i>Criteri progettuali per recupero fabbricati e per nuove costruzioni nel territorio extraurbano .....</i>	<i>92</i>
<i>Allegato 5</i>	<i>Elenco dei fabbricati degli insediamenti rurali posti in territorio extraurbano e condizioni tipologiche .....</i>	<i>94</i>
<i>Allegato 6</i>	<i>Specie autoctone e naturalizzate consigliate per le realizzazioni a verde. ....</i>	<i>122</i>
<i>Allegato 7</i>	<i>Specie sconsigliate per le realizzazioni a verde. ....</i>	<i>124</i>
<i>Allegato 8</i>	<i>Prescrizioni specifiche per gli ambiti di trasformazione .....</i>	<i>125</i>
<i>Allegato 9</i>	<i>Distanze di rispetto dagli elettrodotti.....</i>	<i>130</i>
<i>Allegato 10</i>	<i>Norme regolamentari per gli impianti di distribuzione di carburanti.....</i>	<i>132</i>

## Capo IV° Disciplina degli interventi sull'ambiente

### **Art.17 Tutela e promozione del verde**

- 17.01** Tutti i progetti di sistemazione a verde di aree pubbliche e private a decorrere dall'approvazione del "Regolamento Comunale del Verde" dovranno seguire le indicazioni e le prescrizioni contenute in questo strumento, con particolare riferimento alle tipologie di essenze (arborëe e arbustive) utilizzabili. La piantumazione di nuove essenze arboree e arbustive in assenza del Regolamento Comunale del Verde dovrà preferibilmente rispettare l'elenco delle essenze allegate (Allegati 6 e 7).
- 17.02** Le alberature e gli impianti vegetazionali di pregio da tutelare sono quelli definiti dalle L.R. 2/77 e L.R. 11/78 e individuate nelle tavole di azzonamento a scala 1:5.000 (PS2).

### **Art.18 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana**

- 18.01** Nella tavola PG6b "Proposte per il sistema infrastrutturale di lungo periodo" sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da progetti di riqualificazione. La specifica norma di riferimento è riportata all'Art. 53.

### **Art.19 Indicazioni ambientali per reti ed impianti tecnologici**

**19.01** *Impianti fissi per l'emittenza radio televisiva; impianti fissi per la telefonia mobile e impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica*

L'installazione degli impianti sopra indicati è assoggettata alla normativa nazionale e regionale vigente in materia (D.M. 381/98, L. 36/2001, L.R. 30/2000 e ss.mm.) in termini di aree idonee per l'installazione e limiti di campo elettrico, magnetico ed elettromagnetico da rispettare.

Dovranno inoltre essere rispettati gli atti di indirizzo e programmazione generale adottati dall'Amministrazione Comunale in coerenza con le suddette norme. Comunque per gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica valgono le disposizioni di cui alla L.R. 30/2000 e relativa direttiva applicativa (D.G.R.197/2001). La relativa disciplina risulta per quanto riguarda le fasce di rispetto e i corridoi di fattibilità specificata nell'allegato 9 della presente normativa.

**19.02** *Fognature e scarico acque reflue*

a)Lo scarico delle acque reflue di origine civile o industriale che recapitano o meno in pubblica fognatura è assoggettato alle norme Nazionali, Regionali e locali vigenti in materia (D.lgs 152/99; deliberazione legislativa del C.R. n. 220 del 16.2.2000) "Regolamento Comunale di Pubblica Fognatura", "Regolamento Tecnico del Gestore della Pubblica Fognatura").

b)I sistemi fognari interni di nuova realizzazione (riferiti alle nuove costruzioni o ad interventi di demolizione e ricostruzione) o quelli per i quali si procede ad un rifacimento complessivo, devono essere subordinati:

- alla realizzazione di reti separate per la raccolta e allontanamento delle acque bianche e delle acque nere; il recapito finale di queste ultime deve essere il sistema di fognatura pubblica per le zone servite;
- alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura pubblica di raccolta e allontanamento delle acque nere: Gli enti/uffici competenti al rilascio dell'autorizzazione allo scarico dovranno accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto alle caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo; a tal fine, quando ritenuto necessario, potrà essere richiesta apposita relazione tecnica che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento.

**19.03** *Approvvigionamento e risparmio idrico*

a)Le reti pubbliche e private destinate all'approvvigionamento e distribuzione delle risorse idriche, dovranno essere realizzate in conformità con i principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi sanciti dalla normativa vigente in materia (Delib. C.M. 04.07.77; L. 05.01.94 n° 36; D.lgs 11.05.99 n° 152). In particolare ogni intervento di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione o ampliamento di un edificio esistente, deve essere subordinato all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

All'interno degli interventi previsti nelle zone di trasformazione, la realizzazione di opere e impianti finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile con l'utilizzo di fonti alternative per usi non

idropotabili (es. acque piovane, acque di scarico opportunamente trattate) potrà essere incentivata dall'Amministrazione comunale con riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura da quantificare con specifici atti. Per l'approvvigionamento idrico da pozzi qualunque uso adibiti, si fa specifico rimando alle norme nazionali, regionali e locali in materia di ricerca ed estrazione di acque sotterranee (R.D. 11.12.33 n° 1775; D.P.R. 24.05.1988 n° 236; D.lgs 12.07.93 n° 275), fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di contingentare i prelievi al fine di contenere fenomeni di subsidenza.

**19.04 Impianti di illuminazione esterna pubblici e privati.**

a) La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento del fabbisogno energetico nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili;

Al fine di limitare l'inquinamento luminoso, gli impianti suddetti dovranno inoltre essere realizzati in conformità con la norma U.N.I. n° 10819 del 16.07.98 "Luce e illuminazione – Impianti di illuminazione esterna – Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso".

**19.05 Condotte di sostanze gassose**

Valgono le norme di sicurezza antincendio dei gas naturali come da D.M. 24/11/84, integrato dal D.M. 21/12/91. In cartografia PS2 di Piano è individuato il tracciato del metanodotto con relativa fascia di rispetto (pari a 100 mt dal centro del tubo per lato). All'interno di tale fascia è vietato qualsiasi intervento edificatorio di nuova costruzione o ampliamento. Qualora per impedimenti di natura topografica e geologica non sia possibile osservare la distanza di 100 mt suddetta, è consentita una distanza minore, ma comunque non inferiore alle distanze previste nell'art. 2.4.3 del D.M. 24/11/84.

**Art. 19 bis Tutela dall'inquinamento acustico**

**19 bis 01** Classificazione del territorio e relativi limiti

Ai fini della tutela dall'inquinamento acustico, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti classi:

Classi di destinazione d'uso del territorio		Descrizione
<b>I</b>	Aree particolarmente protette	Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici ecc.
<b>II</b>	Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
<b>III</b>	Aree di tipo misto	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
<b>IV</b>	Aree di intensa attività umana	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
<b>V</b>	Aree prevalentemente industriali	Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Le suddette classi sono rappresentate graficamente nella tavola "Studio finalizzato alla classificazione acustica del territorio comunale scala 1:10.000 tav. A e tav. B".

All'interno delle suddette classi valgono i limiti acustici di emissione, immissione, differenziali e valori di qualità previsti dalla vigente normativa nazionale, regionale e locale in materia di inquinamento acustico.

Gli interventi edilizi, i cambi d'uso, l'insediamento di nuove attività, le trasformazioni di qualsiasi tipo, comprese le opere infrastrutturali, devono essere effettuati prevedendo l'adozione di tutte le misure idonee a garantire il rispetto dei limiti delle classi acustiche individuate dallo studio finalizzato alla classificazione acustica del territorio comunale allegato al PRG e dalla classificazione acustica che sarà

successivamente adottata ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 15/01. A tal fine, anche per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano tutte le disposizioni in materia di tutela dall'inquinamento acustico previste dalla vigente normativa.

**19 bis 02** Classificazione delle aree prospicienti le infrastrutture di trasporto (strade e ferrovie) e relativi limiti  
Nelle more dell'adozione della classificazione acustica definitiva del territorio le aree prospicienti le infrastrutture di trasporto sono inserite in fasce variabili per dimensione e classe acustica, in riferimento alle caratteristiche delle infrastrutture stesse.

a) Strade: la fascia prospiciente le infrastrutture stradali riportata nella tavola dello "Studio finalizzato alla classificazione acustica del territorio comunale scala 1:10.000 tav. A e tav. B", assume, fuori dal centro abitato (perimetrato con linea grigia), dimensioni pari a 30 mt. per lato; all'interno del centro abitato tale fascia assume dimensione corrispondente al corpo di fabbrica della prima fila di edifici prospicienti la strada, ivi comprese le aree di pertinenza tra l'edificio e la strada stessa.

b) Ferrovia: la fascia prospiciente la ferrovia riportata nella tavola dello "Studio finalizzato alla classificazione acustica del territorio comunale scala 1:10.000 tav. A e tav. B" e nelle tavole di azionamento, assume, in ogni zona del territorio comunale, dimensione pari a mt. 50 per lato.

All'interno delle fasce suddette, valgono i limiti della classe acustica attribuita alla fascia stessa.

Alle infrastrutture di trasporto, considerate come sorgente specifica di rumore, si applicano altresì i limiti previsti in materia dai regolamenti di esecuzione della L. 447/95.

**19 bis 03** Classificazione acustica delle aree di trasformazione cui al Titolo III, capo IV e capo V

La classificazione è da considerarsi provvisoria e indicativa; la classificazione acustica definitiva redatta in conformità alle disposizioni vigenti, dovrà risultare parte integrante degli strumenti attuativi preventivi, fermo restando il principio di non peggiorare la classificazione acustica attribuita provvisoriamente dallo studio redatto ed allegato alla Variante Generale al P.R.G. quale parte integrante.

**19 bis 04** Aree caratterizzate da valori acustici che si discostano in misura superiore a 5 dB(A)

a) aree in zone già urbanizzate: per tali aree, in caso di accertato superamento del valore di 5 dB(A) di livello sonoro equivalente, dovrà essere prevista l'adozione di specifici piani di risanamento acustico.

b) aree soggette a nuova urbanizzazione di cui al Titolo III, capo IV e capo V delle presenti norme: L'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie è subordinata alla preventiva valutazione del clima acustico dei siti sulla base di idonei studi e/o accertamenti. In ragione delle risultanze e per garantire il rispetto dei limiti acustici assoluti di zona, potranno essere prescritte le soluzioni ritenute più efficaci, laddove si rilevassero inadeguate le sole fasce attrezzate a verde, anche sulla base del prescritto parere degli Enti preposti alle verifiche igienico-sanitarie ed ambientali. Tali opere e/o soluzioni di mitigazione acustica, compresa l'eventuale localizzazione delle attività insediabili, dovranno risultare convenzionate in sede di approvazione strumento attuativo, al fine di garantire la realizzazione.