



COMUNE DI RAVENNA

NUOVO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

1973



COMUNE DI RAVENNA

NUOVO
PIANO REGOLATORE GENERALE

adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 25641/1059 del 31-7-1973; controdedotto con delibera consiliare n. 2259/149 del 27-1-1975; approvato con deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 3186 in data 23-9-1975 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 296 in data 8-11-1975.

NORME DI ATTUAZIONE

Il Sindaco
geom. A. Canosani

L'Assessore
arch. L. Pezzele

Il Segretario G.
dott. G. Lazzano

Consulente
prof. ing. M. Vittorini

Ufficio del p.r.g.
arch. R. Evangelisti
arch. S. Pompel
arch. G. Orioli
ing. E. Casanova

L. Baldini - L. Bertazzini - D. C. Ginanni - C. Fabbri - M. Magni - R. Maiardi
L. Marescotti - O. Nichele - C. Papi - E. Pirazzoli - G. Pizzigati - F. Tondini

TITOLO I / DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici	pag. 5
Art. 2 - Norme generali	pag. 5
Art. 3 - Edificabilità	pag. 5
Art. 4 - Indici edilizi	pag. 6
Art. 5 - Applicazione degli indici edilizi	pag. 7
Art. 6 - Intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, conservazione tipologica, ristrutturazione e restauro conservativo	pag. 7
Art. 7 - Disciplina dei ritrovamenti archeologici	pag. 9

TITOLO II / TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 8 - Aree di tutela ambientale e naturale	pag. 10
Art. 9 - Attività estrattive	pag. 10
Art. 10 - La depurazione degli scarichi, scarichi liquidi e gassosi	pag. 10
Art. 11 - Alberature	pag. 11
Art. 12 - Costruzioni temporanee	pag. 11
Art. 13 - Campeggi	pag. 11

TITOLO III / ZONIZZAZIONE

CAP. I / ZONIZZAZIONE

Art. 14 - Divisione del territorio comunale in zone	pag. 12
---	---------

CAP. II / ZONE RESIDENZIALI

Art. 15 - Zone residenziali	pag. 12
Art. 16 - Zone di interesse storico e ambientale A	pag. 13
Art. 17 - Zone edificate B1	pag. 16
Art. 18 - Zone di completamento B2, B3, B4, B5	pag. 16
Art. 19 - Zona di espansione C1, C2, C3, C4, C5 (con tabella 1)	pag. 17
Art. 20 - Piano di zona in attuazione della legge 18-4-1962 n. 167	pag. 18

CAP. III / ZONE PRODUTTIVE

Art. 21 - Zone industriali D1	pag. 18
Art. 22 - Zone artigianali-industriali D2	pag. 18
Art. 23 - Zone commerciali D3	pag. 19
Art. 24 - Zone commerciali-portuali D4	pag. 19
Art. 25 - Zone di servizio all'industria D5	pag. 19
Art. 26 - Zone agricole E1	pag. 19
Art. 27 - Zone agricole di salvaguardia E2	pag. 20

CAP. IV / ZONE DI USO PUBBLICO

Art. 28 - Zone destinate alle attrezzature pubbliche di quartiere F1	pag. 21
Art. 29 - Zone pubbliche per attrezzature urbane e territoriali F2	pag. 21
Art. 30 - Zone per servizi pubblici F3	pag. 21
Art. 31 - Zone destinate alla viabilità (con tabella 2)	pag. 22

CAP. V / ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE

Art. 32 - Zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative G pag. 23

CAP. VI / ZONE SPECIALI

Art. 33 - Zone inedificabili soggette alla erosione marina . . . pag. 23
 Art. 34 - Zone per la tutela del litorale e delle valli pag. 23
 Art. 35 - Zone archeologiche pag. 23
 Art. 36 - Zone di rispetto stradale pag. 23
 Art. 37 - Zone di rispetto cimiteriale pag. 23
 Art. 38 - Zone navigabili e zone aeroportuali pag. 24

TITOLO IV / ATTUAZIONE DEL P. R. G.

Art. 39 - Programma di attuazione del P. R. G. pag. 25
 Art. 40 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore pag. 25
 Art. 41 - Strumenti urbanistici di esecuzione pag. 25
 Art. 42 - Piani di lottizzazione pag. 25
 Art. 43 - Convenzioni pag. 26
 Art. 44 - Intervento edilizio diretto pag. 26
 Art. 45 - Licenza edilizia nelle aree destinate ad edificazione privata in cui è prescritto lo strumento urbanistico di esecuzione pag. 27
 Art. 46 - Utilizzazione degli indici delle unità di intervento . . . pag. 27
 Art. 47 - Destinazione d'uso pag. 27

Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME E DEGLI ELABORATI GRAFICI

Le presenti norme disciplinano la fabbricazione e la trasformazione d'uso delle aree dell'intero territorio comunale secondo le indicazioni contenute nel nuovo Piano Regolatore Generale redatto in base agli artt. 7 e 8 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con leggi 6 agosto 1967 numero 765 e 19 novembre 1968 n. 1187 e tenuto conto di quanto previsto dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865. Costituiscono parte integrante del nuovo P.R.G., oltre alle presenti norme, i seguenti elaborati:

— Planimetria 1:25.000 dell'intero territorio comunale (Tav. P.O.);

— Planimetrie 1:5.000 di parti del territorio comunale, tavv.:

- P. 1 - FOCE RENO
- P. 2 - PRIMARO
- P. 3 - CASALBORSETTI
- P. 4 - MANDRIOLE
- P. 5 - S. ALBERTO
- P. 6 - SAVARNA - GRATTACOPPA - CONVENTELLO
- P. 7 - MEZZANO - LE TORRI - LE AMMONITE
- P. 8 - S. ROMUALDO
- P. 9 - PINETA S. VITALE
- P.10 - MARINA ROMEA - PORTO CORSINI - MARINA DI RAVENNA
- P.11 - PIOMBONE
- P.12 - ANIC - BASSETTE
- P.13 - CANALAZZO
- P.14 - PUNTA MARINA
- P.15 - RAVENNA EST - PORTO FUORI
- P.16 - RAVENNA OVEST
- P.17 - FORNACE ZARATTINI - CAMERLONA
- P.18 - PIANGIPANE - SANTERNO
- P.19 - GODO
- P.20 - RAGONE - PILASTRO - FILETTO
- P.21 - S. MICHELE - VILLANOVA - S. MARCO - LONGANA
- P.22 - RONCALCECI - GAMBELLARA - GHIBULLO
- P.23 - MADONNA DELL'ALBERO - CHIUSA SAN MARCO
- P.24 - S. BARTOLO - FOSSO GHIAIA 71
- P.25 - PONTE NUOVO - CLASSE - MADONNA DELL'ALBERO
- P.26 - FOSSO GHIAIA - CA' BEVANO
- P.27 - LIDO ADRIANO - FIUMI UNITI
- P.28 - FOCE BEVANO
- P.29 - LIDO DI SAVIO - LIDO DI CLASSE
- P.30 - SAVIO - GUARNIERA
- P.31 - S. STEFANO - CARRAIE - S. PIETRO IN CAMPIANO - CAMPIANO OSTERIA
- P.32 - S. PIETRO IN VINCOLI - DUCENTA
- P.33 - S. PIETRO IN TRENTO - COCCOLIA
- P.34 - MASSA - BORGO SISA
- P.35 - BORGO PAPAIE - BORGO PASNA - BASTIA - ERBOSA
- P.36 - S. ZACCARIA - CASEMURATE

P.37 - CASTIGLIONE DI RAVENNA
 P.38 - MENSA - PALAZZONE

— Planimetrie 1:1.000 del Centro Storico
 P.CS.1 - EST
 P.CS.2 - OVEST

In caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati grafici a scale diverse, valgono le indicazioni dei disegni a rapporti maggiori, cioè: le indicazioni delle planimetrie in scala 1:1.000 prevalgono su quelle delle planimetrie in scala 1:5.000 e queste, a loro volta, su quelle della planimetria in scala 1:25.000.

Il nuovo Piano Regolatore Generale verrà in seguito indicato semplicemente come P.R.G.

Art. 2 - NORME GENERALI

La fabbricazione e le trasformazioni d'uso del territorio sono soggette, oltre che alla disciplina di cui al precedente articolo, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente (in quanto compatibili) ed alle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

L'adozione del P.R.G. comporta l'annullamento di tutte le precedenti previsioni urbanistiche che contrastino con lo stesso P.R.G. e con le presenti norme. In particolare sono decadute le previsioni contenute nel Piano dell'area SAPIR approvato dal Ministero dell'Industria e Commercio il 13-10-1965.

Art. 3 - EDIFICABILITA' ED OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè, ai sensi della legge 29-9-1964 n. 847, di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature bianca e nera, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (quando esista la rete primaria) rete telefonica e nuclei elementari di verde fruibili nel raggio di 500 m. dall'area interessata alla costruzione.

La destinazione di un terreno ad uso edilizio secondo le previsioni del P.R.G. non è sufficiente, da sola, a consentire l'effettiva utilizzazione edilizia del terreno stesso; è necessario, a questo fine, che risultino realizzate le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.R.G., o, almeno che il Comune abbia deliberato la realizzazione di tali opere entro un periodo non superiore a due anni dalla data di concessione della licenza, oppure è necessario che i privati titolari della licenza si impegnino a realizzare le opere di urbanizzazione suddette contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza, alle condizioni stabilite negli artt. 44 e 45 delle presenti norme.

L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle licenze edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori non siano iniziati e

vengano completati entro due anni dalla data d'inizio. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, ammettendosi soltanto l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria.

Sono soggette ad autorizzazione comunale tutte le opere edilizie ammesse dal P.R.G., comprese quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria, di conservazione tipologica e di restauro, e quelle indicate nel Regolamento Edilizio vigente (mostre, vetrine, ecc.).

Sono inoltre soggette ad autorizzazione comunale tutte le opere aventi carattere precario anche se eseguite su aree di proprietà demaniale (stabilimenti balneari, camping, stazioni di servizio, depositi e magazzini temporanei, ecc.) e tutte le opere relative alla realizzazione di infrastrutture (strade, fognature, opere portuali, muri di sostegno, elettrodotti, ecc.) ai prelievi di sabbia, ghiaia e terra; alla escavazione per la formazione di invasi artificiali; alla perforazione di pozzi per acqua; ai movimenti di terra.

L'obbligo di richiedere l'autorizzazione comunale vale anche nei confronti delle opere eseguite da Enti pubblici, salvo quanto disposto dall'art. 29 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 4 - INDICI EDILIZI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) St = Superficie territoriale

Negli strumenti urbanistici di esecuzione, per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area (non inferiore alla superficie minima d'intervento) sulla quale le tavole del P.R.G. definiscono la destinazione di zona comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va quindi misurata al netto delle strade di P.R.G. esterne all'area; delle relative fasce di rispetto stradali; delle superfici che, pur essendo interne al perimetro che delimita l'area di intervento unitario, sono destinate dal P.R.G. ad uso pubblico.

2) Sf = Superficie fondiaria

Negli strumenti urbanistici di esecuzione, per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici fondiari If e Uf) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria S1 e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2. Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie territoriale St con esclusione della parte eventualmente destinata a strade di uso pubblico di pertinenza del lotto.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano la minima unità di intervento.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria a norma della legge 29-9-1964 n. 847 comprendente le aree destinate a:

a) strade;

b) spazi di sosta e parcheggio, e sedi di reti tecniche (fognature, gas, ENEL, SIP);

c) spazi di verde attrezzato.

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'art. 8 della legge 6-8-1967 n. 765 comprendente le aree destinate ad attrezzature di quartiere e cioè:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media inferiore;
- attrezzature sportive per bambini, ragazzi e adulti;
- chiesa;
- altre attrezzature.

5) Sm = Superficie minima d'intervento: area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto e ogni strumento urbanistico di esecuzione.

6) Su = Superficie utile: somma delle superfici lorde di tutti i piani (comprese scale e vani ascensori) fuori ed entro terra, ad esclusione dei porticati a pianterreno di uso pubblico di qualsiasi altezza, i porticati di uso privato o condominiale se di altezza netta interna non superiore a m. 2,80, dei balconi, delle logge coperte con profondità non superiore a ml. 2,00. Vengono inoltre computate le superfici dei sottotetti o porzioni di sottotetto la cui altezza media libera interna sia superiore a m. 1,50.

L'altezza media libera interna si misura dal pavimento alla quota media dell'intradosso della copertura. Le scale esterne poste a servizio di piani oltre al primo, concorrono alla determinazione della superficie utile Su.

7) Sc = Superficie coperta: area risultante dallo sviluppo delle proiezioni sul piano orizzontale di tutte le superfici utili Su comprese le eventuali superfici dei portici pubblici o privati, anche se non concorrenti alla formazione della superficie utile Su.

8) Hf = Altezza di ciascun fronte di fabbricato, ai fini della applicazione dell'indice di visuale libera (VL), è data dalla differenza tra le quote medie del marciapiede stradale per la fronte verso strada, e del piano di campagna per le altre fronti e la quota media di intradosso del solaio di copertura, o del soffitto dell'ultimo piano abitabile.

9) H = Altezza di fabbricato, media delle altezze delle varie fronti: sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiera, silos, ed extracorsa degli ascensori.

10) V = Volume: somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento a soffitto per l'ultimo piano).

11) VL = Indice di visuale libera: rappresenta il rapporto che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza (Hf) delle varie fronti.

12) Q = Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale (superficie coperta/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate al di sopra del piano di campagna.

13) It = Indice di fabbricabilità territoriale: rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St).

14) If = Indice di fabbricabilità fondiaria: rappresenta il volume massimo in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

15) Ut = Indice di utilizzazione territoriale: rappresenta il rapporto fra la superficie utile dei fabbricati (Su) e la relativa superficie territoriale (St).

16) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: rappresenta il rapporto fra superficie utile dei fabbricati (Su) e la relativa superficie fondiaria (Sf).

Art. 5 - APPLICAZIONI DEGLI INDICI EDILIZI

a) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale It e Ut si applicano nei Piani Particolareggiati di esecuzione e nei piani di lottizzazione. Tali indici sono applicati nelle zone di espansione residenziale, nelle zone commerciali, nelle zone industriali, nelle zone industriali e artigianali, nelle zone commerciali portuali, nelle zone per servizi pubblici, nelle zone per la tutela del litorale e delle valli.

b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono lo strumento urbanistico di attuazione.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiari (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva allo strumento urbanistico di attuazione i totali dei volumi o delle superfici costruibili nei singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale sulla superficie territoriale.

c) I distacchi tra gli edifici, tra edifici e confini di zone (escluse le zone destinate alla viabilità) o confini di proprietà, tra gli edifici e i cigli stradali (quando non diversamente disposto nelle tavole di Piano) sono regolati dal criterio di visuale libera.

Le zone di distacco sono inedificabili e i distacchi devono considerarsi minimi di distanze anche verso i confini di proprietà. La distanza dei fabbricati o di corpi dello stesso fabbricato tra di loro risulterà dalla somma dei distacchi calcolati con l'indice di visuale libera pertinenti alle fronti prospicienti. Essa non potrà in ogni caso essere inferiore a m. 10,00 salvo nelle zone A e B nelle quali tale distanza è regolata dai seguenti artt. 16, 17, 18.

Nel caso di edifici preesistenti, costruiti a muro cieco su confine e nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni planivolumetriche, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza, anche con altezze superiori o inferiori.

Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza, con intervento edilizio diretto, è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, il distacco, calcolato applicando l'indice relativo, va riferito ai cigli stradali, anche se non coin-

cidenti coi confini di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli allineamenti fissati dal P.R.G.

Il criterio di visuale libera non si applica per fronti cieche antistanti dello stesso edificio, o quando, anche se finestrate, tali pareti si fronteggiano per uno sviluppo non superiore a ml. 3,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle valutate applicando le prescrizioni dei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

d) Nelle zone di espansione, fermo restando il criterio della visuale libera per il distacco tra gli edifici di cui alla precedente lettera a), e tra edifici e confini di proprietà, è ammessa la costruzione a filo per le strade interne all'area di intervento (esistenti o di progetto) purché la larghezza stradale sia pari all'altezza del fronte su di essa prospiciente e sia osservato un distacco minimo di ml. 2 dalle aree verdi di urbanizzazione primaria e dalle aree di urbanizzazione secondaria, misurato a partire dalla proiezione sul piano orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati, o dal filo del fabbricato in mancanza di aggetti.

Tale distacco deve essere pavimentato o sistemato a verde a cura dei titolari della licenza edilizia.

Art. 6 - INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA, DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E DI RESTAURO CONSERVATIVO.

1) Intervento di manutenzione ordinaria

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna, e rifacimenti intonaci;
- riparazioni infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazioni infissi e pavimenti interni;
- sostituzione di rivestimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) L'intervento di manutenzione straordinaria comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente punto 1 le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio);
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc., con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre, e la modifica di posizione, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

3) **L'intervento di conservazione tipologica** comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente punto 2 le seguenti operazioni:

— sostituzione parziale o totale mediante demolizione e ricostruzione delle strutture verticali portanti esterne ed interne;

— sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne di cui all'art. 16 - 1) m).

Negli interventi di conservazione tipologica non è ammessa la modifica, nella forma e nella posizione, delle aperture originali delle porte e finestre, salvo diverse prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti, ma sempre in modo che non siano alterate le caratteristiche architettoniche dei prospetti.

Dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse le superfetazioni, che sono da demolire). Dovrà essere mantenuta la posizione dei collegamenti verticali esistenti, potrà essere variata per motivi funzionali la dimensione dei vani scala. Nella zona esterna alle mura cittadine potrà essere modificata la posizione dei collegamenti verticali.

4) **L'intervento di ristrutturazione** consiste nella sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio il cui volume, la cui superficie utile lorda e superficie coperta e altezza non superino quelle relative all'edificio esistente, mantenendo gli allineamenti esistenti sugli spazi pubblici.

5) **L'intervento di restauro conservativo** comporta le operazioni di:

— rifacimento o ripresa di intonaci;

— consolidamento e risanamento dall'umidità di strutture murarie;

— riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;

— realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici e idrici;

— la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;

— la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti;

— l'apertura di abbaini o lucernai a giorno o vetriati di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale la superficie di mq. 1,40;

— la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;

— la sistemazione di parchi e giardini.

6) **Modalità di intervento**

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria, conservazione tipologica e ristrutturazione è richiesta la licenza edilizia il cui rilascio è subordinato

al nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti. Tale nulla-osta è necessario anche per gli interventi di ordinaria manutenzione interessanti edifici classificati come sottozona A1.

Il progetto dovrà essere corredato di rilievo costituito dai seguenti elaborati:

a) rilievo architettonico quotato dell'immobile in tutte le sue parti, nel rapporto 1:100;

— piante di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti, piante delle coperture, pianta dei giardini, delle aree verdi con indicazione delle essenze delle alberature; tutte le piante dovranno contenere l'indicazione degli ambienti coperti a volte e a cassettoni decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione.

Dovranno essere rappresentati gli elementi emergenti dalla copertura, quali camini e abbaini;

— prospetti e sezioni, dal cantinato al sottotetto;

b) documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme, dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi e dei locali interni, nel formato minimo di cm. 9 x 9;

c) prospetto delle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e prospetto interno agli edifici contigui all'immobile e prospicienti sull'area cortile nel rapporto 1:200 completo di ogni dettaglio e con l'indicazione dei materiali;

d) planimetria dell'isolato allo stato attuale nel rapporto 1:500, con l'indicazione dei mappali catastali, delle Vie delle piazze e degli edifici monumentali vicini.

e) planimetria delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui (stato attuale), con indicazione delle falde e delle pendenze, nel rapporto 1:200; rilievo in scala 1:10 o 1:20 degli sporti di gronda sulle strade e sui cortili.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria è richiesta la licenza edilizia, il cui rilascio è condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire e corredata da fotografie dell'edificio del formato minimo di cm. 9 x 9.

Il progetto e la documentazione relativa dovranno rispettare, per le zone A, le prescrizioni speciali previste nei diversi casi di cui al seguente art. 16.

Negli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e conservazione tipologica, nell'ambito della zona A, non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali ed originali.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

— intonaci plastici;

— rivestimenti di qualsiasi materiale;

— infissi in metallo o in plastica;

— chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, avvolgibili in metallo a maglie sono consentite solo per i negozi esistenti;

— bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o pietra.

E' consentito solo l'uso di pietra d'Istria o calcare bianco compatto con esclusione del travertino, per il ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti;

— manti di copertura in tegole marsigliesi e olandesi, tegole in cemento, cementoamianto, lamiera;

— serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato.

E' consentito, nei casi di manutenzione straordinaria e conservazione tipologica, l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno. Nei casi di comprovata irreperibilità è ammesso per gli interventi di conservazione tipologica l'uso di materiali similari a quelli originali e tradizionali.

Nei casi ove sia d'obbligo il restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Tutte le quote relative alla copertura (linea di gronda, di colmo, pendenze delle falde) non potranno superare i valori rilevati esistenti.

Dovrà restare invariato oltre alla copertura anche il tipo di sporto di gronda (misura della sporgenza, materiale usato, forma degli elementi, interassi ecc.).

Le superfetazioni, come definite nel successivo art. 16 non potranno essere ricostruite.

I paramenti murari in vista dovranno essere realizzati in mattoni ordinari stuccati alla cappuccina. Gli intonaci dovranno essere a malta e gli infissi in legno verniciato.

Art. 7 - **DISCIPLINA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

Qualora, nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al Direttore e all'assuntore dei lavori medesimi di denunciarli alla Soprintendenza alle Antichità e al Sindaco.

Titolo II / Tutela dell'ambiente

Art. 8 - AREE DI TUTELA AMBIENTALE E NATURALE

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le aree pinetate e cespugliate e quelle umide (piassasse, valli, paludi): nell'attuazione del Piano dovrà essere garantita la loro salvaguardia e tutela, nel rispetto delle destinazioni di zona e delle prescrizioni delle presenti norme. In particolare:

a) le aree pinetate, quelle cespugliate e i terreni circostanti per una fascia di rispetto della profondità non minore di m. 200 sono sottoposte a tutela ambientale; in esse è vietata la realizzazione di opere edilizie e di opere di urbanizzazione ed è prescritto il mantenimento delle essenze arboree e del sottobosco, salvo quanto consentito e precisato dalle prescrizioni per le zone residenziali e di uso pubblico e quanto prescritto dal seguente art. 11. In particolare le aree pinetate comprese nell'ambito di zone residenziali di espansione, dovranno essere mantenute (con destinazione a verde pubblico o ad attrezzature pubbliche), concentrando la cubatura ammissibile nelle aree prive di vegetazione, con una superficie coperta non superiore al 15% dell'area totale di intervento. Le aree pinetate, non comprese in zone con diversa specifica destinazione, residenziale o di uso pubblico, sono vincolate ad esproprio per la costituzione di parchi naturali.

b) Le aree umide (piassasse, valli, paludi) dovranno mantenere le loro caratteristiche attuali, a salvaguardia dell'equilibrio idrologico del territorio.

E' vietata l'esecuzione di opere di bonifica, di colmate, di scavo di nuovi canali, di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) nonché di infrastrutture stradali e di qualsiasi manufatto che possa alterare il regime idraulico. Eventuali opere che si rendessero necessarie in difformità al comma precedente dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale.

E' vietata inoltre l'escavazione di terra o sabbia e la perforazione di pozzi di qualsiasi natura.

Art. 9 - ATTIVITA' ESTRATTIVE

Ogni prelievo dalle falde idriche od ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla quale è altresì demandata la sorveglianza delle attività di prelievo. La richiesta di autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile e circa i modi e i criteri di misura o valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione, e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengano utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze imprevedute si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

Le perforazioni di pozzi per la ricerca e lo sfruttamento di idrocarburi, anche se soggetti a concessione mineraria, devono essere portate a conoscenza del Comune, a cura degli interessati, prima dell'inizio dei lavori per le eventuali iniziative del Comune allo scopo di una più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale. La cessazione delle attività estrattive deve essere comunicata all'Amministrazione Comunale che provvederà ai relativi controlli.

E' vietato lo sversamento o scarico di acque di rifiuto e di residui di ogni natura nei pozzi non più utilizzabili, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda le cave di materiali solidi le prescrizioni relative alla sistemazione del terreno alla fine del periodo di utilizzazione, l'entità del materiale da scavare, la sistemazione delle strade pubbliche di accesso alle cave, faranno oggetto, insieme alle garanzie finanziarie relative, di apposita convenzione fra il Comune e gli utilizzatori delle cave stesse.

Art. 10 - LA DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI, SCARICHI LIQUIDI E GASSOSI

La rete di fognature nere relativa a ciascuna lottizzazione convenzionata dovrà confluire in un impianto di depurazione completo, la cui realizzazione è compresa fra le opere di urbanizzazione primaria.

Qualora l'Amministrazione Comunale preveda impianti di depurazione dimensionati per ricevere le reti fognanti delle lottizzazioni convenzionate, il costo degli impianti di depurazione suddetti dovrà essere attribuito pro-quota alle opere di urbanizzazione primaria relative a ciascuna lottizzazione.

La rete di fognature nere (compresi gli scarichi delle acque di risulta) di ciascuna azienda industriale, artigianale, di trasformazione o deposito di prodotti agricoli, di allevamento, deve far confluire le acque di scarico già depurate in un unico tronco di fognatura. Detto tronco dovrà essere munito, in luogo esterno alla recinzione di un pozzetto di ispezione al quale gli organi di vigilanza possano in qualsiasi momento, anche senza alcun preavviso, effettuare prelievi.

Qualsiasi variazione qualitativa o quantitativa degli scarichi autorizzati è soggetta ad autorizzazione del Sindaco.

Le acque di scarico debbono avere caratteristiche contenute entro i seguenti limiti massimi:

- scarichi industriali, zoagricoli e artigianali
- temperatura sino a 33° C.
- odore: non deve essere fonte di disturbi
- colore: non deve essere visibile nelle acque recipienti
- sostanze totali in sospensione: mg. 100/litro.
- PH: fra 6 e 9

- ossigeno disciolto: deve essere contenuto almeno in misura del 10% del valore di saturazione
- B.O.D.5: mg. 2/litro
- Distillerie, birrerie, zuccherifici, industrie zoagricole: mg. 200/litro nel 1° anno di applicazione - dopo il 1° anno: mg. 50/litro
- Consumo su permanganato K in ossigeno: idem
- Ammoniaca: mg. 2/litro
- Idrogeno solforato: mg. 1/litro
- Solfiti (ioni SO₂): mg. 10/litro
- Cloro libero: mg. 0,5/litro
- Cianuri (espressi come ioni CN): mg. 0,5/litro
- Cromo VI: mg. 0,1/litro
- Argento: mg. 0,1/litro
- Arsenico: mg. 0,1/litro
- Mercurio: mg. 0,05/litro
- Piombo: mg. 0,5/litro
- Cadmio: mg. 0,5/litro
- Rame: mg. 0,5/litro
- Nichel: mg. 0,5/litro
- Zinco: mg. 0,5/litro
- Grassi e olii: mg. 0,1/litro
- Fenoli: mg. 0,1/litro
- Antiparassitari, pesticidi, diserbanti: assenti
- Tossicità verso i pesci: in ogni caso le acque di scarico non devono causare alcun caso di morte su 10 esemplari adulti di « *Alburnus albidus* » (Alborella) natanti in esse, entro 48 ore.

Vanno comunque rispettati i Regolamenti Sanitari Provinciale e Comunale.

La rete di raccolta delle acque pluviali dovrà confluire in un unico tronco con pozzetto di ispezione esterno alla recinzione a cielo aperto e protetto da grata. Il controllo degli effluenti gassosi sarà svolto d'intesa coi competenti uffici provinciali e il mancato rispetto delle norme vigenti comporta il ritiro della autorizzazione di esercizio degli impianti.

Interrimento razionale

Il terreno da adibire allo scarico deve trovarsi il più vicino possibile alla zona di raccolta dei rifiuti purché a distanza tale da non arrecare disturbo alla popolazione residente. Risultano particolarmente adatti allo scarico terreni di scarso valore agricolo, improduttivi, degradati o insalubri. Nella scelta va tenuto conto della esigenza di rispettare il paesaggio e le caratteristiche naturali della zona.

La scelta del terreno va subordinata all'esecuzione di uno studio idrogeologico onde appurare se esistono pericoli per l'inquinamento delle acque superficiali e/o profonde e se sia possibile il reperimento di adatto materiale di copertura. L'ubicazione dello scarico deve tenere conto della direzione dei venti predominanti, soprattutto in rapporto alla posizione delle più vicine abitazioni.

Art. 11 - ALBERATURE

In tutte le zone di P.R.G. ed in modo speciale nelle zone residenziali devono essere curate particolarmente le alberature ed il verde.

Le piante esistenti devono essere salvaguardate; quelle abbattute per far luogo alle costruzioni, previo rilievo (nel rapporto 1:100) e regolare nulla osta allegato alla licenza, devono essere sostituite con altre di uguale essenza e di altezza non inferiore a metri 3, poste a dimora nelle aree libere del lotto. La quantità

di alberature di alto fusto esistente o da porre a dimora non dovrà essere inferiore a 2 piante, di altezza non inferiore a mt. 3 ogni 100 mq. di superficie non costruita.

Le essenze devono essere specificate nella licenza di costruzione: l'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta indicare le essenze consigliate e quelle vietate.

Nelle zone pinetate a destinazione residenziale è vietato il rinterro dei lotti.

Art. 12 - COSTRUZIONI TEMPORANEE

Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazioni, se non nelle zone residenziali e previa licenza edilizia.

Potrà essere concessa la realizzazione di costruzioni temporanee (stabilimenti balneari, cabine, depositi, capanni da pesca, ecc.) anche su terreno demaniale solo nell'ambito di piani che dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e previo rilascio di licenza edilizia che fisserà anche i termini di durata della concessione, le modalità per il suo eventuale rinnovo ed i materiali e criteri da utilizzare nella costruzione.

I piani comunali di cui al presente articolo potranno prevedere la demolizione di costruzioni temporanee esistenti, qualora essere contrastino con le esigenze di tutela ambientale o con un corretto uso del territorio.

In ogni caso i capanni da pesca lungo i corsi d'acqua e le zone umide non potranno sorgere a distanza inferiore a 200 mt. l'uno dall'altro, salvo diverse prescrizioni dettate dai piani particolareggiati comunali.

Art. 13 - CAMPEGGI

L'installazione di campeggi potrà essere consentita solo nell'ambito delle zone residenziali, nelle zone di territorio agricolo e nelle zone di territorio per la tutela del litorale di cui al seguente articolo 34.

In queste ultime zone ogni installazione potrà occupare una area non superiore ad Ha. 7 e dovrà essere distante almeno 500 m. da installazioni analoghe.

Le autorizzazioni saranno rilasciate in base a programmi approvati dal Consiglio Comunale, che assicurino la rotazione per periodi non superiori a 10 anni delle installazioni stesse in modo da consentire la rigenerazione dell'ambiente naturale, per un periodo minimo di 10 anni.

Sono ammessi a carattere precario i capanni o padiglioni per attrezzature a servizio del campeggio nei limiti contenuti nella convenzione di cui al comma seguente.

Gli impegni dell'Ente o privato concessionario, in ordine al ripristino della situazione preesistente, al numero massimo dei posti-tenda ammissibili, alla dimensione delle attrezzature di servizio, alla depurazione degli scarichi, saranno sanciti da apposita convenzione col Comune, approvata e registrata a termini di legge.

Nelle zone di proprietà comunale è in ogni caso consentita la installazione di campeggi coordinati ed attrezzati previa delibera del Consiglio Comunale.

Titolo III / Zonizzazione

Cap. I / Zonizzazione

Art. 14 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole di P.R.G. secondo la seguente classificazione:

1 - Zone residenziali

- di interesse storico e ambientale: A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Centro Storico e complessi edilizi di importanza storico-artistica);
- edificate e di completamento: B1, B2, B3, B4, B5;
- di espansione: C1, C2, C3, C4, C5.

2 - Zone produttive

- industriali D1
- industriali-artigianali D2
- commerciali D3
- commerciali-portuali D4
- di servizio all'industria D5
- agricole E1
- agricole di salvaguardia E2

3 - Zone di uso pubblico

- per attrezzature ed impianti di interesse collettivo (pubbliche e di uso pubblico); F1, F2, F3.
- zone destinate alla viabilità.

4 - Zone per attrezzature sportive e ricreative private

- a verde privato con attrezzature sportive e ricreative: G.

5 - Zone speciali

- inedificabili soggette alla erosione marina
- per la tutela del litorale e delle valli
- archeologiche
- di rispetto stradale
- di rispetto cimiteriale
- navigabili e aeroportuali

Cap. II / Zone residenziali

Art. 15 - ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti o stagionali e relativi servizi quali: garages, privati e pubblici, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle, scuderie, porcili, pollai o altri ricoveri per animali.

Nelle zone residenziali sono inoltre ammesse attività compatibili con la residenza quali:

- uffici ed esercizi commerciali, con esclusione di depositi o magazzini o centri commerciali di dimensioni superiori alle necessità di quartiere;
- alberghi ed edifici destinati a convivenze, integrate con le attrezzature e servizi che costituiscono l'urbanizzazione primaria o secondaria, con esclusione di ospedali, caserme, o istituti di pena;
- attività artigianali che trovano abitualmente sede nello stesso alloggio o nelle immediate adiacenze di esso, con esclusione di quelle che comportino effluenti gassosi nocivi e rumorosità superiore a 70 decibel;
- sale e locali in genere di ritrovo o di spettacolo, con esclusione di locali all'aperto e che comunque siano fonti di rumori notturni.

Per le attrezzature alberghiere esistenti all'atto della adozione del P.R.G., aventi indici superiori a quelli massimi, o inferiori a quelli minimi, ammessi dalle presenti norme, saranno consentite migliorie strutturali ed adeguamenti di carattere igienico nel rispetto di apposita normativa da approvarsi dal Consiglio Comunale.

Sono comunque escluse dalle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Gli edifici o parti di edifici esistenti nelle zone residenziali e aventi destinazioni escluse, ai sensi dei precedenti commi, potranno essere mantenuti, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe destinazioni. Per le zone di espansione dovrà essere prevista, dagli strumenti di attuazione del P.R.G., sia di iniziativa pubblica che privata, una dotazione per abitante di aree pubbliche non inferiore a quella indicata nella tabella 1 che fa parte integrante del seguente art. 19.

Si considera convenzionalmente che un abitante corrisponde a 100 mc. di costruzione, o a 30 mq. di superficie utile realizzati nelle zone residenziali, comprendendo in tale cifra volumi e superfici a qualsiasi uso destinati.

Ai fini della determinazione del numero convenzionale di abitanti insediati si considera il più alto dei due valori:

<u>Volume in mc.</u>
100
<u>Superficie utile lorda in mq.</u>
30

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, previsti nelle misure e con le modalità fissate nel successivo art. 31 e relativa tabella 2.

Art. 16 - ZONE DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE «A»

1) Le zone A (Centro Storico e complessi monumentali di interesse storico-artistico) sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a vincolo di conservazione e risanamento conservativo.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 18 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 il Centro Storico è delimitato dal perimetro indicato nelle planimetrie di P.R.G.

Nelle zone A non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato.

Il risanamento conservativo si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

Pertanto non sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili attualmente destinati a residenza, mentre è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso degli immobili che attualmente non sono destinati a residenza nei limiti definiti dal precedente articolo e dalle norme generali contenute nell'art. 3.

Nelle zone A il P.R.G. si attua sia per intervento diretto sia previo strumento urbanistico di attuazione, secondo quanto prescritto dal presente articolo; valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

a) le superfetazioni edilizie saranno gradualmente eliminate ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere considerati in caso di ristrutturazione.

Si intendono per « superfetazioni »:

— le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati ad uso autorimessa;

— i capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonché i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive;

b) Non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrato che in elevazione, degli spazi liberi esistenti, fatta eccezione per gli edifici da realizzare sulle aree pubbliche e di uso pubblico (destinati a servizi ed attrezzature); per i nuovi edifici privati consentiti, indicati nelle tavole di P.R.G., sottoclasse A5, per i quali è definita sia l'area coperta che l'altezza; per gli interventi di ristrutturazione nelle sottozone A4 esterne alle mura, nelle quali è consentita altresì l'edificazione dei lotti residui liberi a seguito di demolizione o crollo dei fabbricati su di essi insistenti previa presentazione di documentazione catastale che certifichi la formazione storica del lotto e definisca compiutamente i manufatti stessi e comunque con un indice fondiario max di 3 mc/mq.

c) Sono ammessi interventi comunali che, sulla base di progetti esecutivi unitari interessanti uno o più isolati e le relative aree pubbliche, abbiano lo scopo di predisporre la manutenzione di immobili, l'arredo ed il restauro di spazi ed edifici pubblici, l'acquisizione e l'utilizzazione di aree libere secondo la prescrizione

di Piano, la realizzazione di isole pedonali e percorsi pedonali;

d) non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali nel quadro degli interventi di cui al precedente punto c) e in Piani Particolareggiati di iniziativa comunale, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;

e) è prescritta la conservazione delle alberature esistenti;

f) tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali, verificatisi dopo l'adozione del presente P.R.G., potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito di Piani Particolareggiati che interessino l'isolato in cui si è verificato il crollo e nei limiti del volume preesistente;

g) non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti, né aperture di nuovi vani per negozi o passi carrai, salvo specifiche indicazioni di P.R.G.

E' ammessa l'apertura di passi carrai nella zona compresa tra Via Maggiore, Via Fiume Abbandonato, Via Dantona, e Via degli Spreti;

h) l'intervento edilizio diretto può avere per oggetto esclusivamente una singola unità immobiliare, composta da una o più unità catastali costituenti storicamente o attualmente una unità funzionale per la presenza di parti o servizi di uso comune, quali ingresso, atri, scale, giardino o area cortiliva, nonché per più unità immobiliari il cui fronte stradale complessivo non superi i ml. 20, e limitatamente agli interventi di ristrutturazione.

i) Gli interventi su più di una unità immobiliare come sopra definita (o su interi isolati) possono avvenire solo nell'ambito delle aree per attrezzature pubbliche indicate nel P.R.G. o previo piano particolareggiato di iniziativa comunale esteso alle aree indicate nel P.R.G. con apposito perimetro o che l'Amministrazione Comunale potrà delimitare, d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti;

l) nell'ambito delle zone A ed indipendentemente dalla classificazione in sottozona di intervento di cui appreso il P.R.G. individua:

1) i comparti di aree ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico; ogni comparto sarà oggetto di un progetto unitario di sistemazione di iniziativa comunale ovvero di iniziativa dell'Ente proprietario. All'interno di ogni comparto sono distinte e precisate le diverse destinazioni pubbliche dei singoli immobili;

2) i comparti di immobili, corrispondenti a complessi funzionali privati, all'interno dei quali l'autorizzazione di qualsiasi tipo di intervento, che non sia quello di ordinaria manutenzione, è subordinato alla presentazione e approvazione di un progetto unitario interessante l'intero comparto;

3) i comparti di aree ed edifici per i quali gli interventi che non siano di ordinaria manutenzione, sono subordinati a Piani Particolareggiati di iniziativa comunale.

m) In aggiunta a quanto previsto dall'art. 63 del Regolamento Edilizio, sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media non inferiore a ml. 2,50, purché dotati (se di altezza inferiore a m. 2,70) di

riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensioni inferiori a mq. 6,00 potranno essere illuminati artificialmente e dotati di ventilazione forzata.

Gli edifici e le aree libere compresi nella zona A sono stati classificati, ai fini delle possibilità di intervento, in categorie che vengono convenzionalmente indicate come « sottozona ». Pertanto la zona A comprende 6 sottozone in quanto alle 5 sottozone corrispondenti alle categorie di classificazione di aree ed edifici si aggiungono i « complessi » isolati di importanza storico-ambientale.

2) Sottozona A1

Comprende gli edifici classificati ai sensi della legge n. 1089 del 1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore artistico-storico ambientale. In tali immobili sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria manutenzione e di restauro conservativo, definiti dall'art. 6.

Per tutti gli interventi è necessaria la licenza edilizia subordinata al nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti: — per gli interventi di ordinaria manutenzione la domanda di licenza dovrà essere corredata di:

— estratto di mappa catastale dell'immobile del rapporto 1:1.000;

— planimetria dei vari piani, ottenuta mediante aggiornamento delle mappe del catasto urbano, nel rapporto 1:200;

— documentazione fotografica costituita da fotografie dei prospetti esterni e delle parti o ambienti che si intendono sottoporre a lavori di manutenzione (dimensioni minime di ogni foto cm. 9 x 9);

— nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti basato sulla documentazione di cui sopra.

Il Sindaco, nel rilasciare l'autorizzazione, potrà fornire prescrizioni circa colori e materiali da usare.

Per gli interventi di restauro la domanda di licenza dovrà essere corredata da rilievo costituito degli elaborati di cui all'art. 6, punto 6. Dovrà inoltre essere presentata una analisi del complesso edilizio che ne metta in evidenza le varie fasi di sviluppo, che indichi le superfetazioni esterne e interne comprese le aggiunte o trasformazioni prive di valore architettonico che comunque abbiano compromesso l'integrità degli spazi e dei sistemi distributivi originali.

Si intendono come originali anche gli interventi posteriori alla presumibile data di nascita del complesso, che abbiano avuto come scopo la sua organica ed unitaria trasformazione d'uso o il suo ampliamento.

L'analisi in oggetto dovrà evidenziare le zone nelle quali sia ritenuto compatibile con le funzioni e l'aspetto dell'edificio collocare servizi igienici e tecnologici. Tale analisi, da redigersi sulla base del rilievo o di una sua riduzione fotografica, andrà corredata dei documenti storici reperibili.

Il progetto, da redigersi alla stessa scala del rilievo, dovrà indicare chiaramente tutte le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle da costruire, nonché la sistemazione dell'area libera.

E' ammessa la demolizione di solai e strutture che, alla luce delle analisi, non risultino originali nella accezione sopra illustrata con conseguente ripristino, parziale o totale, della situazione originaria.

Le parti di cui è ammessa la sostituzione o la ricostruzione dovranno essere realizzate con materiali e tecnologie conformi alla situazione originale.

3) Sottozona A2

Comprende l'edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale, costituisce testimonianza di caratteri tipologici dell'edilizia abitativa ravennate e che presenta buone condizioni di stabilità e di abitabilità.

Su tali immobili sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione, di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo definiti dall'art. 6, previo rilascio di licenza edilizia da parte del Sindaco.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria la domanda di licenza edilizia dovrà essere corredata dall'estratto di mappa catastale, da una descrizione delle opere che si intendono realizzare e da una documentazione fotografica dello stato di fatto dell'edificio o, nel caso di coloriture esterne, dalla campionatura dei colori previsti.

E' consentito di eseguire senza licenza, ma previa denuncia al Sindaco, soltanto le opere di tinteggiatura interna, di riparazioni di pavimenti, di sostituzioni di infissi interni.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo la domanda di licenza edilizia deve essere corredata della documentazione di cui al precedente art. 6, punto 6 compreso il nullaosta della Soprintendenza ai Monumenti.

4) Sottozona A3

Comprende l'edilizia minore di cui al precedente punto 3, nei casi in cui le condizioni di stabilità e di abitabilità siano mediocri o cattive.

Valgono le norme di cui al precedente punto 3 ed inoltre è consentita l'esecuzione, previo rilascio di licenza edilizia, degli interventi di conservazione tipologica di cui al precedente art. 6. La relativa domanda di licenza dovrà essere corredata dai rilievi di cui al precedente art. 6, punto 6 e dell'estratto di mappa catastale e del preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

5) Sottozona A4

Comprende le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di conservazione tipologica e di ristrutturazione edilizia, previo rilascio di licenza edilizia da parte del Sindaco. In caso di ristrutturazione edilizia non è ammesso l'incremento di volumi complessivi e di superfici esistenti ed in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiario, If, non potrà superare i 3 mc/mq.

Le attività artigiane sono consentite solo se non producono rumori molesti (sia durante la lavorazione che il carico, lo scarico delle merci) e se occupano una superficie non superiore a mq. 200.

Le domande di licenza edilizia dovranno essere corredate della documentazione di cui ai precedenti punti 3 e 4.

6) Sottozona A5

Identifica le aree che possono essere occupate da costruzioni anche di carattere privato.

Per ciascuna di tali aree che corrisponde alla superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, è fissata l'altezza massima raggiungibile dall'edificio.

Per tali nuovi edifici non sono ammessi balconi, logge, pensiline o volumi aggettanti.

Caratteri dei materiali e delle finiture dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'art. 6 per gli interventi di manutenzione ordinaria e conservazione tipologica.

7) Sottozona A6

Comprende gli immobili esterni ai centri edificati, soggetti a conservazione ambientale essi sono indicati nelle planimetrie del P.R.G. con un numero d'ordine e risultano dal seguente elenco:

Tav. P.O. - 1 - Cippo ad Anita Garibaldi

Tav. P. 4 - 1/bis - Cascina di Mandriole

Tav. P. 4 - 2 - Chiesa di S. Clemente (Mandriole)

Tav. P. 4 - 2/bis - Fattoria Guiccioli

Tav. P. 5 - 3 - Chiesa di S. Alberto (S. Alberto)

Tav. P. 5 - 4 - Palazzone (S. Alberto)

Tav. P. 5 - 5 - Casa natale di Lorenzo Stecchetti (S. Alberto).

Tav. P. 6 - 6 - Fattoria Rasponi (Savarna Nord)

Tav. P. 6 - 7 - Villa Brocchi (Savarna)

Tav. P. 7 - 8 - Chiesa di S. Cristoforo (Mezzano esterno)

Tav. P. 8 - 8/bis - Fattoria Guiccioli

Tav. P.12 - 9 - Capanno Garibaldi (Pialassa)

Tav. P.15 - 10 - Chiesa S. Maria in Porto Fuori (Porto Fuori)

Tav. P.15 - 11 - Fattoria dei Monaldini (zona Porto)

Tav. P.15 - 12 - Mausoleo di Teodorico (zona Porto)

Tav. P.16 - 13 - Villa Laura (Bosco Baronio)

Tav. P.16 - 14 - Chiesa (SS. 67 - Ponte Sud Montone)

Tav. P.17 - 15 - Chiesa di S. Giuseppe (Camerlona)

Tav. P.17 - 16 - Palazzo dell'Opera Pia di S. Teresa (Ovest di Fornace Zarattini)

Tav. P.17 - 17 - Villa Mori (Ovest di F. Zarattini)

Tav. P.18 - 18 - Chiesa di S. Pietro (Santerno)

Tav. P.18 - 19 - Chiesa di S. Maria in Ferculis (Piangipane)

Tav. P.18 - 20 - Villa del Seminario (Piangipane)

Tav. P.19 - 21 - Villa Ghigi (Godo)

Tav. P.19 - 22 - Villa Raisa (Godo)

Tav. P.19 - 23 - Villa Anzani Malagola (Godo)

Tav. P.20 - 24 - Chiesa di S. Lorenzo (Filetto)

Tav. P.20 - 25 - Parco e villa Schiavini (Filetto)

Tav. P.20 - 26 - Villa Eredi Saporetti

Tav. P.20 - 26/bis - Palazzo Piancastelli

Tav. P.21 - 27 - Villa Ottani (S. Michele)

Tav. P.21 - 28 - Palazzo Raisi o del Collegio (S. Michele)

Tav. P.21 - 29 - Pieve S. Michele in Lancimago (S. Michele)

Tav. P.21 - 30 - Chiesa S. Marco (S. Marco)

Tav. P.21 - 31 - Villa Capra Valli (S. Marco esterna)

Tav. P.21 - 32 - Pieve di S. Bartolomeo (Longana)

Tav. P.21 - 33 - Pieve di S. Apollinare (Longana)

Tav. P.22 - 34 - Chiesa di S. Biagio (Roncalceci)

Tav. P.22 - 35 - Parco e Villa Monaldina (Ghibullo esterno)

Tav. P.22 - 36 - Chiesa di S. Giacomo (Gambellara)

Tav. P.23 - 37 - Chiesa di S. Marco (chiusa S. Marco)

Tav. P.23 - 38 - Colonna dei Francesi (Madonna dell'Albero)

Tav. P.23 - 39 - Chiesa di Madonna dell'Albero (Madonna dell'Albero)

Tav. P.25 - 40 - S. Apollinare in Classe Fuori (zona di Classe)

Tav. P.26 - 41 - Ex Chiesa della Betonica (Fosso Ghiaia esterno)

Tav. P. 0 - 42 - Palazzolo zona Archeologica e Cappella del 700

Tav. P. 0 - 43 - Villa Cavalli

Tav. P. 0 - 44 - Villa Brocchi

Tav. P.31 - 45 - Villa Ginanni Fantuzzi (S. Stefano)

Tav. P.31 - 46 - Pieve S. Cassiano in Decimo (Campiano)

Tav. P.31 - 47 - Parco Corradini (Ovest Campiano)

Tav. P.31 - 48 - Chiesa di S. Pietro in Campiano (S. P. in Campiano)

Tav. P.31 - 49 - Parco della Villa Ghezze Vitale (S. P. in Campiano)

Tav. P.32 - 50 - Villa Jole Brocchi Mazzotti (S. P. in Vincoli)

Tav. P.32 - 51 - Villa Olga (S. P. in Vincoli)

Tav. P.32 - 52 - Missioni Estere (S. P. in Vincoli)

Tav. P.32 - 53 - Pieve di S. Lorenzo in Vado Rodino (S. P. in Vincoli)

Tav. P.33 - 54 - Villa Ramona Lovatelli del Corno (S. P. in Trento)

Tav. P.33 - 55 - Pieve di S. Pietro e Paolo (S. P. in Trento)

Tav. P.33 - 56 - Torre Albicina (Sud di S.P. in Trento)

Tav. P.33 - 57 - Parco e Villa Pasolini Dall'Onda (Coccolia)

Tav. P.33 - 58 - Parco delle Torri

Tav. P.33 - 58/bis - La Torretta

Tav. P.33 - 58/ter - Villa Branzanti

Tav. P.34 - 59 - S. Andrea Apostolo (Massa)

Tav. P.34 - 60 - Villa Masini detta Il Castellaccio

Tav. P.34 - 60/bis - Villa Bovelacci

Tav. P.36 - 61 - Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo (S. Zaccaria)

Tav. P.36 - 62 - Villa e Parco Spreti (Sud di Casemurate)

Tav. P.37 - 63 - Palazzo Rasponi (Castiglione Ra.)

Tav. P.37 - 64 - Chiesa di S. Pantaleone

Tav. P.37 - 64/bis - Palazzo Rasponi

Tav. P.38 - 65 - Parco e Villa Manuzzi (Sud Ovest di Mensa)

Tav. P. 0 - 66 - Parco e Villa Cini Gamba (Ovest di Filetto)

Essi sono sottoposti così come catastalmente definiti e, per quanto riguarda le modalità di intervento, alle prescrizioni di cui al punto 2 del presente articolo. Le indicazioni di zona di uso pubblico riportate nelle planimetrie di P.R.G. su alcuni degli immobili in oggetto, comportano il vincolo di esproprio per le destinazioni specifiche di cui al Cap. IV.

Le aree ricadenti in zona agricola comprese nel raggio di m. 100 misurato esternamente all'area catastale di pertinenza degli immobili in oggetto, sono sottoposte alle prescrizioni relative alle zone archeologiche di cui alle presenti norme, salvo diversa destinazione delle tavole di P.R.G.

Le aree ricadenti in zona agricola comprese nel raggio di m. 100 misurato esternamente all'area catastale di pertinenza degli immobili in oggetto, sono sottoposte alle prescrizioni relative alle zone archeologiche di cui alle presenti norme, salvo diversa destinazione delle tavole di P.R.G.

Le aree ricadenti in zona agricola comprese nel raggio di m. 100 misurato esternamente all'area catastale di pertinenza degli immobili in oggetto, sono sottoposte alle prescrizioni relative alle zone archeologiche di cui alle presenti norme, salvo diversa destinazione delle tavole di P.R.G.

8) Le superfetazioni

Le planimetrie di P.R.G. individuano le principali superfetazioni esistenti; esse dovranno essere demolite nel quadro degli interventi che, ai sensi dei punti precedenti, interessino l'unità immobiliare di loro pertinenza.

9) Nell'ambito dei comparti di cui al presente articolo, punto 1 - l.1), sono precisate nelle tavole di P.R.G. le seguenti particolari destinazioni:

9a) Aree manumentali

9b) Verde pubblico attrezzato

9c) Scuole

9d) Servizi pubblici

- 9e) Servizi ed edilizia sociale
 9f) Uffici pubblici
 9g) Aree per viabilità
 9h) Riqualificazione ambientale

Le aree monumentali per il verde pubblico e attrezzato e per viabilità, sono inedificabili.

Gli edifici compresi nelle aree per viabilità sono vincolati a demolizione senza ricostruzione.

In tutte le aree pubbliche di pertinenza di edifici classificati nelle sottozone A1, A2, A3, dovranno essere rispettate le relative prescrizioni di intervento. Inoltre nelle aree pubbliche di pertinenza di edifici classificati nella sottozona A4, qualora l'indice fondiario esistente sia inferiore a 3 mc/mq, è consentito il raggiungimento di detto indice.

Le aree destinate a scuole, servizi pubblici, servizi ed edilizia sociale e uffici pubblici, qualora siano libere da edifici esistenti (escluse le superfetazioni), sono edificabili per le destinazioni specifiche coi seguenti indici:

If = 3,00 mc/mq
 Q = 50%
 H = ml 10,00

Ove prescritto graficamente dovrà essere rispettato il vincolo di allineamento.

Nelle aree destinate a riqualificazione ambientale, nel quadro di interventi ammessi per le specifiche sottozone, dovranno essere ricavati percorsi pedonali e spazi pubblici liberi.

Art. 17 - ZONE EDIFICATE B1

Nelle zone edificate B1 il Piano si attua per intervento diretto. In esse è consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e la sopraelevazione dei singoli edifici. Può essere consentita l'edificazione dei lotti liberi nel rispetto dei seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiario mc/mq. 2,50
 H = altezza massima ml. 12,50
 distacco minimo dai confini ml. 5,00
 distacco fra edifici ml. 10,00

Nel caso in cui gli edifici abbiano altezza non superiore a ml. 7,50 è ammesso un minimo distacco dai confini di ml. 3,00 e tra pareti di ml. 6,00.

E' in ogni caso ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine anche per altezze superiori a quelle esistenti, ma limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse. Sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto unitario presentato da ambedue i confinanti. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti devono rispettare le norme edilizie stabilite per i lotti liberi. Nei casi in cui gli interventi non superino l'altezza di mt. 7,50 per le sopraelevazioni, è ammesso l'intervento nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti e comunque delle norme del Codice Civile.

Per gli ampliamenti è consentito un distacco minimo fra pareti cieche frontistanti di mt. 3 mentre, quando anche una sola di esse sia finestrata, il distacco non potrà essere inferiore a m. 6 fermo restando il distacco minimo di m. 3 dai confini.

Le demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti sono ammesse nel rispetto delle norme dettate per i lotti liberi; qualora l'intervento non superi l'altezza di metri 7,50, la ricostruzione è ammessa nel rispetto degli

indici edilizi preesistenti, distacchi, superficie utile, altezza e volume. Non potrà in ogni caso essere superato l'indice di fabbricazione fondiario di 3 mc/mq. Per gli arretramenti da strada valgono le seguenti prescrizioni:

- a) rispetto in ogni caso degli allineamenti esistenti;
 b) nel caso di strade o lati di strade inedificate l'arretramento non dovrà essere inferiore a mt. 5.

In ogni caso non si considerano influenti ai fini della determinazione del distacco fra pareti le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza massima inferiore a ml. 3,00, misurata dal piano di campagna alla sommità del tetto.

Sono ammesse altezze fino a ml. 20 nell'ambito di piani planivolumetrici, estesi all'intero isolato, da approvarsi dal Consiglio Comunale nel rispetto di tutti gli altri indici di zona.

Art. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO B2, B3, B4, B5

Nelle zone di completamento B2, B3, B4, B5, il Piano si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento Sm=400 mq. per le zone B2 ed Sm=600 mq. per le zone B3, B4, B5, applicando i seguenti indici:

	B2	B3	B4	B5
a) If = Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq.	1,5	1,5	1,00	2,00
b) Uf = Indice di utilizzazione fondiario - mq/mq.	0,50	0,50	0,33	0,66
c) H = Altezza massima - ml.	10,50	10,50	7,50	12,50
d) VL = Indice di visuale libera	0,5	0,5	0,5	0,5
e) Q = Rapporto massimo di copertura	40%	25%	25%	25%

P.R.G., il distacco minimo dai confini è di ml. 3,00 salvo quanto previsto dal penultimo comma del presente articolo. Sono ammesse edificazioni a confine sulla base di un progetto unitario, presentato all'approvazione da ambedue i confinanti. La destinazione d'uso di tali zone è generalmente quella prevista dall'art. 15 delle presenti norme; sono ammessi edifici per uffici pubblici e privati e per attrezzature destinate ad attività culturali e di spettacolo.

Nelle zone B2 e B3 per i lotti frazionati o acquisiti in data antecedente alla delibera di controdeduzione del P.R.G., il distacco minimo dai confini è di ml. 3,000 per gli edifici con altezza fino a ml. 7,50. Tali lotti sono edificabili anche se di superficie inferiore al minimo previsto.

Nelle zone di completamento di Lido di Savio il piano di calpestio del piano terra dovrà essere costruito a quota +1,00 m. rispetto al colmo di Viale Romagna.

Le altezze e i volumi degli edifici sono computati a partire da detta quota.

Art. 19 - ZONE DI ESPANSIONE C1, C2, C3, C4, C5

Nelle zone di espansione C, la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 15 delle presenti norme.

Le zone di espansione di suddividono in quattro sottozone (C1, C2, C3, C4, C5) nelle quali sono ammesse le seguenti destinazioni:

— C1-C2: abitazioni a carattere temporaneo o permanente e relativi servizi, attività alberghiere e ricettive, negozi, uffici, locali per spettacolo, ecc.; i volumi, destinati a residenza, abitazioni ed alberghi non potranno eccedere il 90% del volume edificabile totale. Nelle zone contrassegnate con apposito simbolo è consentita soltanto la realizzazione di attrezzature specifiche.

— C3-C4: abitazioni e relativi servizi, compresi negozi, uffici e locali per attività culturali e di spettacolo, nonché attività artigianali compatibili con la residenza: i volumi destinati a residenza non potranno eccedere il 90% del volume edificabile totale;

— C5: abitazioni e relativi servizi, attività terziarie ed amministrative con carattere direzionale, negozi, uffici, locali per spettacoli, alberghi, centri culturali; i volumi destinati a residenza non potranno eccedere il 60% del volume edificabile totale.

Nelle zone di espansione il piano si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione, su una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di Piano Regolatore, applicando i seguenti indici:

ZONE C1

Edilizia residenziale: It = 0,90 mc/mq.
If = 1,35 mc/mq.

Edilizia privata non residenziale: It = 0,1 mc/mq.
If = 0,15 mc/mq.

Totale edilizia privata: It = 1,00 mc/mq.
Ut = 0,33 mq/mq.
If = 1,50 mc/mq.

Altezza massima: H max = 21,00 ml.

ZONE C2

Edilizia residenziale: It = 1,35 mc/mq.
If = 2,70 mc/mq.

Edilizia privata non residenziale: It = 0,15 mc/mq.
If = 0,30 mc/mq.

Totale edilizia privata: It = 1,5 mc/mq.
Ut = 0,50 mq/mq.
If = 3,00 mc/mq.

Altezza massima: H max = 21,00 ml.

ZONE C3

Edilizia residenziale: It = 1,8 mc/mq.
If = 2,97 mc/mq.

Edilizia privata non residenziale: It = 0,2 mc/mq.
If = 0,33 mc/mq.

Totale edilizia privata: It = 2,00 mc/mq.
Ut = 0,66 mq/mq.
If = 3,30 mc/mq.

Altezza massima: H max = 30,00 ml.

ZONE C4

Edilizia residenziale: It = 2,25 mc/mq.
If = 5,625 mc/mq.

Edilizia privata non residenziale: It = 0,25 mc/mq.
If = 2,5 mc/mq.

Totale edilizia privata: It = 0,625 mc/mq.
Ut = 0,83 mq/mq.
If = 6,25 mc/mq.

Altezza massima: H max = 30,00 ml.

ZONE C5

Edilizia residenziale: It max = 1,50 mc/mq.
If max = 3,75 mc/mq.

Edilizia privata non residenziale: It min = 1,00 mc/mq.
If min = 2,50 mc/mq.

Totale edilizia privata: It = 2,50 mc/mq.
Ut = 0,83 mq/mq.
If = 6,25 mc/mq.

Altezza massima: H max = 30,00 ml.

Nelle zone C3, C4 e C5, comprese nella zona turistico-balneare, l'altezza massima è di ml. 18,50.

Nella zona C4 della tav. 16 di cui al piano particolareggiato « S. Biagio Nord » adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 22944/928 del 5-7-73 si applica la normativa di zona della Variante Specifica e del Piano Particolareggiato stesso; in ogni caso non si potrà superare l'it. 3,00 mc/mq. di cui almeno 0,5 mc/mq. di edilizia non residenziale.

Per tutte le zone suddette l'indice di visuale libera VL è fissato nella misura di 0,5, fatta eccezione per i casi in cui le pareti siano prive di finestre ed in cui gli edifici si fronteggino per una lunghezza non superiore a m. 12,00.

In tali casi la distanza minima fra gli edifici sarà di m. 10,00.

Nelle aree libere, nell'ambito delle superfici di intervento indicate nelle planimetrie del P.R.G. sono ammesse utilizzazioni agricole, piantumazioni di alberi, sistemazioni a verde nonché impianti sportivi e ricreativi.

Nella formazione degli strumenti urbanistici di esecuzione si terrà conto delle indicazioni relative alla localizzazione delle aree da destinare a verde pubblico riportate nelle planimetrie di Piano Regolatore.

Nelle zone nelle quali esistono già le opere di urbanizzazione l'edificazione è ammessa secondo progetti unitari di intervento diretto convenzionati ai sensi dell'art. 43 delle presenti norme.

Nella formazione degli strumenti urbanistici di esecuzione da attuarsi nelle diverse zone mediante più piani parziali o per fasi o per stralci di esecuzione, ovvero per singoli lotti, l'indice o gli indici di cui ai commi precedenti debbono essere rispettati con riguardo all'intero territorio oggetto dell'intervento urbanistico preventivo e non per le singole porzioni interessate da detti piani parziali o fasi o stralci, fermo restando il limite massimo di densità di fabbricazione previsto per ciascuna sottozona.

In ogni caso, nell'ambito dei singoli stralci o singole fasi di attuazione dell'intervento dovranno essere rispettati i rapporti tra aree pubbliche e private fissati dalle presenti norme.

TABELLA 1 - Dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico in mq/ab. (o in mq/100 mc v.p.p. o in mq/30 mc.)

	C1	C2	C3	C4	C5
Scuole elementari	0,50	0,50	1,00	1,00	0,50
Scuole dell'obbligo	0,50	0,50	3,50	3,50	2,50
Servizi	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Parchi pubblici di quartiere	16,00	16,00	9,00	9,00	10,00
Parcheggi pubblici	5,00	5,00	2,50	2,50	3,00
TOTALE aree pubbliche e di uso pubblico mq/ab.	24,00	24,00	18,00	18,00	18,00

La quantità di aree da destinare ad attrezzature pubbliche non potrà in alcun caso essere inferiore ai totali previsti per ciascun tipo di zona, pur ammettendosi una diversa attribuzione per le diverse categorie di servizi nei casi in cui è garantita la compensazione, nell'ambito di compensatori contigui.

Le aree inedificabili soggette alla erosione marina e quelle per la tutela del litorale e delle valli, facenti parte di lottizzazioni convenzionate in data antecedente alla adozione del P.R.G. concorrono alla formazione ed al conteggio degli standards urbanistici previsti dalle presenti norme senza produrre in alcun caso volume.

Le aree campite con retino indicante la destinazione a zona residenziale di espansione, soggette a erosione marina o a tutela del litorale e delle valli, o ad altri vincoli, concorrono alla formazione degli standards urbanistici e sono produttrici di volume. Valgono in ogni caso per esse le norme di cui all'art. 8 delle presenti norme.

Art. 20 - PIANO DI ZONA IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18-4-1962 N. 167

Sono recepite, per quanto compatibili col presente P.R.G., le norme e le prescrizioni dei piani di zona approvati con D.M. n. 1446 del 30-12-1967.

Cap. III / Zone produttive

Art. 21 - ZONE INDUSTRIALI D1

Le zone industriali D1 sono destinate all'insediamento di industrie non nocive di qualsiasi tipo e dimensione. E' consentita l'edificazione di abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza nella misura massima di due alloggi per ciascuna azienda e gli uffici connessi esclusivamente all'attività dell'azienda.

In tali zone il piano si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione su una superficie di intervento corrispondente alle zone individuate nelle tavole del Piano Regolatore.

Si applicano i seguenti indici:

- a) Ut = indice di utilizzazione territoriale 0,30 mq/mq.
- b) Uf = indice di utilizzazione fondiario 0,50 mq/mq.
- c) Aree pubbliche e di uso pubblico compresa la viabilità interna 40% St
- d) Parcheggi pubblici: almeno il 20% delle aree di uso pubblico
- e) Aree per verde attrezzato e servizi sociali: almeno il 25% delle aree di uso pubblico
- f) VL = Indice di visuale libera = 0,5 oppure costruzione in aderenza tra pareti cieche.

Lungo le strade sulle quali si aprono gli accessi agli impianti, salvo le zone già urbanizzate, le distanze minime, dal ciglio stradale di qualsiasi manufatto,

comprese le recinzioni, non potranno essere inferiori a m. 6,00 e le aree relative dovranno essere destinate a parcheggio pubblico, in aggiunta alle quantità di cui al precedente punto d) e potranno essere soggette a servitù pubbliche per la installazione di reti di servizi tecnologici.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, previsti nelle misure e con le modalità fissate nel successivo art. 31 e relativa tabella 2.

Dalla zona industriale posta sul lato destro del Canale di accesso alla Pialassa del Piombone e rappresentata nella tavola P 11 sono escluse tutte le attività industriali che possono comportare rumori superiori a 70 decibel misurati al limite del lotto, odori ed esalazioni di qualsiasi genere, nonché processi industriali e depositi di sostanze che comportino pericolosità anche solo in caso di rottura degli impianti.

Art. 22 - ZONE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI D2

Le zone artigianali-industriali D2 sono destinate all'insediamento di industrie manifatturiere, di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di magazzini e depositi, con esclusione delle industrie di base e di depositi petrolchimici e di tutte le industrie nocive.

E' consentita l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza nella misura di un alloggio per ciascuna azienda e gli uffici annessi esclusivamente all'attività dell'azienda.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto, su una superficie minima di intervento Sm=mq. 1.500 qualora le opere di urbanizzazione della zona siano chiaramente predeterminate dalle tavole di P.R.G. strumento urbanistico esecutivo o dalla situazione di fatto, o attraverso strumenti urbanistici di esecuzione su una superficie di intervento delimitata da strada e limiti di zona, nelle tavole di Piano Regolatore, applicando i seguenti indici:

- a) Ut=indice di utilizzazione territoriale 0,36 mq/mq
- b) Uf=indice di utilizzazione fondiario 0,6 mq/mq

- c) Aree pubbliche comprese le strade interne 40%
- d) Parcheggi pubblici = almeno il 20% delle aree di uso pubblico
- e) Aree per verde attrezzato e servizi sociali = almeno il 25% delle aree pubbliche
- f) VL = indice di visuale libera = 0,5 oppure in aderenza fra pareti cieche.

Lungo le strade sulle quali si aprono gli accessi agli impianti, salvo le zone già urbanizzate, le distanze minime dal ciglio stradale di qualsiasi manufatto, comprese le recinzioni, non potranno essere inferiori a m. 6,00 e le aree relative dovranno essere destinate a parcheggio pubblico, in aggiunta alle quantità di cui al precedente punto d) e potranno essere soggette a servitù pubblica per la installazione di reti di servizi tecnologici.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, previsti nelle misure e con le modalità fissate nel successivo art. 31 e relativa tabella 2.

Nelle zone contrassegnate da apposito simbolo sono ammessi esclusivamente impianti per la conservazione di prodotti agricoli locali.

Art. 23 - ZONE COMMERCIALI D3

Le zone commerciali sono destinate ad attrezzature commerciali pubbliche e private, quali centri commerciali di vendita all'ingrosso e al minuto, grandi magazzini e relativi uffici.

Sono esclusi stabilimenti industriali, depositi e magazzini di merci e materiali non destinati alla vendita diretta, edifici residenziali; sono ammesse le abitazioni del personale addetto alla sorveglianza.

Nelle zone commerciali il Piano si attua previo strumento urbanistico di esecuzione, su una superficie di intervento delimitata da strada o limiti di zona nelle tavole di P.R.G., applicando i seguenti indici:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale 0,30 mq/mq.
- Uf = indice di utilizzazione fondiaria 0,50 mq/mq.
- Q = rapporto massimo di copertura 30% St
- Aree pubbliche e di uso pubblico 40% St

Parcheggi pubblici: il 70% delle aree pubbliche e di uso pubblico.

Tutte le nuove costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, previsti nelle misure e con le modalità fissate dal successivo art. 31 e relativa tabella 2, che costituiscono un minimo e che dovranno essere adeguati alle diverse eventuali normative.

Art. 24 - ZONE COMMERCIALI PORTUALI D4

Le zone commerciali portuali sono destinate alle attrezzature pubbliche e private per l'uso commerciale del porto. In tali zone è consentita la costruzione di magazzini per le merci in arrivo e in partenza (compresi locali per il personale addetto alla sorveglianza), la realizzazione di piazzali e attrezzature per il carico, lo scarico e il confezionamento delle merci e relativi uffici: sono escluse le attività industriali di qualsiasi tipo e la residenza.

Nelle zone commerciali portuali il piano si attua previo strumento urbanistico di esecuzione su una su-

perficie di intervento delimitata da strade o limiti di zona nelle tavole di P.R.G., coi seguenti indici:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale 0,25 mq/mq.
- Uf = indice di utilizzazione fondiario 0,40 mq/mq.
- Aree pubbliche e di uso pubblico 40% St

Parcheggi pubblici: almeno il 60% delle aree pubbliche e di uso pubblico.

Lungo le strade sulle quali si aprono gli accessi agli impianti, salvo le zone già urbanizzate, le distanze minime dal ciglio stradale di qualsiasi manufatto, comprese le recinzioni, non potranno essere inferiori a m. 6,00; le aree relative dovranno essere destinate a parcheggio pubblico in aggiunta alle quantità sopra fissate, e potranno essere soggette a servitù pubblica per la installazione di reti di servizi tecnologici. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, previsti nelle misure e con le modalità fissate dal successivo art. 31 e relativa tabella 2.

In assenza di piano particolareggiato è ammessa la realizzazione, su licenze, di ampliamenti degli impianti esistenti per incrementi di superficie coperta o attrezzata non superiori al 25% di quella attuale.

Art. 25 - ZONE DI SERVIZIO ALL'INDUSTRIA D5

Le zone di servizio all'industria sono destinate alla realizzazione di edifici ed attrezzature per servizi sociali, sanitari, ricreativi e parcheggi.

Da tali zone sono escluse sia le attività industriali e commerciali di qualsiasi tipo, sia le residenze.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto coi seguenti indici:

- a) If = indice di fabbricabilità fondiario 2,0 mc/mq.
- b) Uf = indice di utilizzazione fondiario 0,60 mq/mq.
- c) H = altezza massima 12,00 ml
- d) VL = indice di visuale libera 0,5

Art. 26 - ZONE AGRICOLE E1

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura.

In tali zone sono consentite:

- a) abitazioni per gli addetti alla conduzione delle aziende agricole;
- b) attrezzature a servizio diretto delle aziende agricole quali depositi di attrezzi, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, etc., ricoveri per animali e per macchine agricole;
- c) attrezzature per la lavorazione di prodotti agricoli o zootecnici, ammesse ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri (caseifici sociali o aziendali, cantine sociali o aziendali, disidratatori, ecc.);
- d) allevamenti industriali di pennuti, animali da pelliccia, bovini, equini e suini;
- e) opere relative ad attività estrattive e cave che non provochino pregiudizio alla stabilità dei terreni circostanti, alla integrità delle falde idriche, ai valori ambientali e paesistici in genere;
- f) installazione di elettrodotti, metanodotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio.

Nelle zone agricole il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto con l'applicazione dei seguenti indici:

— If = 300 mc/Ha (è consentito un ulteriore volume non superiore a 500 mc/Ha, per la realizzazione di stalle razionali della capacità non maggiore di 25 capi, collegate funzionalmente con le case di abitazione e per i servizi connessi al fondo);

— H = m. 7,50 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza).

— distanza minima dalle strade comunali:

— per le abitazioni	ml. 10,00
— per i caseifici, ecc.	ml. 20,00
— per allevamenti industriali	ml. 50,00
— VL = indice di visuale libera	0,5

L'unità minima di intervento è costituita dalla intera azienda agricola ovvero, per gli interventi di cui ai precedenti punti c) e d), dalla superficie delle aziende consorziate.

In ogni caso le residenze degli addetti alla conduzione dell'azienda dovranno far parte di un progetto unitario.

Ai fini dell'edificazione non sono ammessi frazionamenti successivi all'adozione del P.R.G. al di sotto dei 5 Ha.

Gli allevamenti industriali e le relative concimaie dovranno osservare una distanza minima dai confini di ml. 25,00 e di ml. 200,00 dalle abitazioni.

Le concimaie a servizio di stalle, di capienza non superiore ai 25 capi dovranno osservare una distanza minima dalle abitazioni di m. 25,00.

Per gli edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.R.G. su area di superficie minore di quella prescritta dalle presenti norme è consentito un ampliamento, per una sola volta, non superiore a 200 mc. v.p.p. e non cumulabile con la volumetria risultante dalla applicazione dell'indice di edificabilità.

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici rurali esistenti, senza alcun incremento dei volumi e delle superfici utili.

Gli edifici esistenti a distanze inferiori ai minimi consentiti dalle strade o nelle fasce di rispetto stradale, potranno essere ristrutturati e ampliati sul retro per una sola volta in misura non superiore a 150 mc. v.p.p.

Gli allevamenti industriali di bovini potranno essere realizzati in tutte le zone agricole, mentre gli altri allevamenti industriali di cui al punto d), potranno insediarsi esclusivamente nelle zone del territorio comunale delimitato ad est dalla Strada di S. Alberto (dal fiume Reno a Ravenna) e dalla S.S. n. 16 (da Ravenna al fiume Savio) e qualora in apposita relazione tecnica siano trattati e risolti gli effetti inquinanti dei vari allevamenti.

Gli allevamenti esistenti potranno essere ristrutturati e ampliati secondo un progetto edilizio unitario, che garantisca la salubrità dell'ambiente ed escluda qualsiasi inquinamento.

Il rilascio della licenza di costruzione in zona agricola è comunque subordinato all'accertamento della disponibilità effettiva della superficie minima di intervento caso per caso richiesta: la relativa documentazione dovrà essere allegata ai progetti.

Per le richieste di costruzione, di cui ai punti a) e b), dovrà essere accertato che i destinatari delle costruzioni stesse siano effettivamente addetti alla conduzione dell'azienda di pertinenza.

Nelle zone agricole non sono comunque ammesse nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni di edifici da adibire a ville padronali.

Gli interventi di cui ai punti c) e d) sono subordinati alla stipula di apposita convenzione, da approvarsi dal Consiglio Comunale, tenuto conto delle prescrizioni dei piani comunali di zona.

Le abitazioni esistenti in territorio agricolo, alla data di adozione del P.R.G., potranno essere ristrutturate, ampliate e sopraelevate per una sola volta in misura non superiore a mc. 200 v.p.p.

Art. 27 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E2

1) Le zone agricole di salvaguardia sono destinate all'esercizio delle attività agricole, alla protezione dei beni naturali, ed alla realizzazione di opere idrauliche.

In tali zone sono consentite le destinazioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui ai punti a) e b) del precedente articolo 26.

E' inoltre consentita la realizzazione di opere idrauliche pubbliche quali canali e bacini.

Non sono ammesse le attività estrattive di cui al punto e) del precedente art. 26, fatta eccezione per quelle necessarie alla realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.

Nelle zone in oggetto il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto per quanto riguarda le opere al servizio dell'agricoltura e previo Piano Particolareggiato per quanto riguarda le opere pubbliche idrauliche.

Per quanto riguarda le destinazioni ad abitazione, gli eventuali nuovi edifici o ampliamenti potranno essere realizzati solo nell'ambito dell'area di pertinenza della casa colonica esistente catastalmente individuata dallo stesso mappale di detta casa.

Gli indici edilizi sono i seguenti:

If = 100 mc/Ha.

H = m. 7,50

VL = 0,5

If = 200 mc/Ha. per i servizi connessi al fondo.

E' consentito l'ampliamento degli edifici rurali esistenti, per una sola volta, in misura non superiore a 200 mc. v.p.p.

Oltre alle zone espressamente individuate sulle planimetrie di P.R.G. sono soggette alle norme del presente articolo le zone agricole comprese entro una distanza di m. 150 dai corsi d'acqua (fiumi e canali), individuati nelle tavole di P.R.G.

Le abitazioni esistenti in territorio agricolo alla data di adozione del P.R.G. potranno essere ristrutturate, ampliate e sopraelevate per una sola volta in misura non superiore a mc. 200 v.p.p.

Gli edifici esistenti, a distanza inferiori ai minimi consentiti dalle strade e nelle fasce di rispetto stradale, potranno essere ristrutturati e ampliati sul retro per una sola volta in misura non superiore a 150 mc. v.p.p.

Cap. IV / Zone di uso pubblico

Art. 28 - ZONE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE F1

Le zone F1 costituiscono, insieme alle aree da reperirsi all'interno delle zone residenziali di espansione, la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere.

Esse sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle tavole di P.R.G.

- verde pubblico
- verde pubblico attrezzato
- scuole inferiori
- edifici e attrezzature diverse di uso pubblico

a) Le aree per il verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile: sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi (con esclusione di attrezzature o campi sportivi precluse al libero accesso del pubblico), ecc. per il gioco dei bambini.

b) Le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport di bimbi, ragazzi e adulti, inseriti nel verde.

Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo.

Per le attrezzature sportive coperte non dovrà essere superato l'indice $U_f = 0,1$ mq/mq.

c) Le aree per scuole inferiori sono destinate agli edifici per l'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo, da localizzare secondo le indicazioni specifiche espresse dai simboli contenuti nelle planimetrie di P.R.G.. Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici. E' consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza, limitatamente ai plessi di oltre 20 aule e in caso di comprovata necessità. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

— If = Indice di fabbricabilità fondiario 2 mc/mq. Nel caso di ampliamenti di edifici idonei esistenti su lotti di terreno non confinanti con altre aree destinate ad attrezzature scolastiche libere è consentito il raggiungimento dell'indice $I_f = 3$ mc/mq.

— U_f = Indice di utilizzazione fondiario: 0,6 mq/mq. E' ammesso nei casi di ampliamento sopra descritti il raggiungimento di $U_f = 0,9$ mq/mq.

— H = altezza massima: m. 14,50

— VL = indice di visuale libera: 1,0

— Q = rapporto massimo di copertura: 40%.

All'interno dell'area recintata di pertinenza dell'edificio scolastico non sono ammessi parcheggi, ad eccezione delle piazzole per la sosta temporanea degli automezzi di rifornimento.

d) Le aree per attrezzature diverse d'uso pubblico sono destinate a servizi a livello di quartiere, secondo le indicazioni specifiche, espresse dai simboli contenuti nelle planimetrie di P.R.G. ed elencati in legenda, nonché a centri commerciali di quartiere per cooperative di consumo e associazioni di dettaglianti.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto con l'applicazione dei seguenti indici:

— If = indice di fabbricabilità fondiario 2,0 mc/mq.

— U_f = indice di utilizzazione fondiario 0,60 mq/mq.

— H = altezza massima 15,00 ml.

— VL = indice di visuale libera 0,5

Art. 29 - ZONE PUBBLICHE PER ATTREZZATURE URBANE E TERRITORIALI F2

Tali zone sono destinate agli spazi ed attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, indicate mediante simbolo nelle planimetrie di P.R.G. In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

— If = indice di fabbricabilità fondiario 2,00 mc/mq.

— U_f = indice di utilizzazione fondiario 0,66 mq/mq.

Art. 30 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI F3

Tali zone sono destinate a servizi di interesse pubblico, secondo le indicazioni riportate mediante simbolo nelle planimetrie di P.R.G.

Non è ammessa la residenza: sono consentite unicamente le abitazioni strettamente necessarie per l'eventuale personale di sorveglianza.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici di cui al precedente articolo 28, punto d), ad eccezione delle zone destinate a servizi ferroviari, portuali ed aeroporti, per le quali sono prescritti progetti unitari che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale d'intesa con le Amministrazioni interessate e che dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

— U_t , indice di utilizzazione territoriale: 0,30 mq/mq.

— dovrà essere accuratamente definito il sistema delle comunicazioni stradali e ferroviarie e delle relative aree di parcheggio;

— dovranno essere localizzate le attrezzature fisse per il sollevamento e la movimentazione delle merci;

— nelle zone portuali qualsiasi costruzione dovrà essere arretrata di almeno m. 50 dalla zona navigabile;

— gli edifici destinati ad attrezzature sociali saranno realizzati sulla base di un indice di fabbricabilità fondiario massimo $I_f = 2,5$ mc/mq. riferito ad un'area di pertinenza recintata.

— in ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà predisporre piani particolareggiati anche in attuazione di quanto prescritto dall'art. 27 della legge 865/71.

— Nelle zone F3 portuali sono ammessi interventi diretti in regime di concessione o affittanza previa approvazione del Consiglio Comunale e in coerenza con gli orientamenti del P.R.G.

— Nelle zone F3 di proprietà dell'ANIC, in sinistra del porto canale, potrà essere consentita la realizzazione di impianti industriali necessari per l'ampliamento dello stabilimento esistente, nell'ambito di un programma definito d'intesa con l'Amministrazione Regionale, tenendo conto delle esigenze del porto commerciale.

— Nelle zone F3 per parcheggi, individuate con lo specifico simbolo, l'indice di utilizzazione territoriale non potrà in ogni caso superare il valore $U_t = 0,05$ mq/mq.

Art. 31 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

In ogni zona residenziale i piani di esecuzione non potranno prevedere sezioni stradali di larghezza inferiore a:

A - ml. 20,00 per strade direttamente connesse con la rete viaria principale urbana prevista dal P.R.G.

B - ml. 15,00 per strade che, pur non essendo direttamente connesse con la rete viaria principale, servono a collegare questa con altre strade di distribuzione interna al comprensorio oggetto del piano di esecuzione;

C - ml. 10,00 per ogni tipo di strada che non sia a fondo cieco;

D - ml. 6,00 per strade a fondo cieco, dotate di piazzale di parcheggio e di ritorno.

Tali larghezze saranno sempre incrementate di almeno m. 5,00 per percorsi pedonali alberati e piste ciclabili nei tipi A e B.

Gli spazi compresi entro le sezioni stradali sopra dette non sono computabili ai fini del calcolo delle superfici per parcheggi pubblici o privati previste dalle presenti norme tecniche.

Gli elaborati del P.R.G. indicano anche le strade rurali principali. Esse dovranno risultare percorribili per una ampiezza di carreggiata non inferiore ai m. 6,00. Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione e la protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo assetto viario e perciò comprendono: le strade, i nodi stradali, i parcheggi. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.

Le indicazioni di piano, relative alle opere stradali, hanno valore di massima, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere. Ciò vale per la definizione degli svincoli, la esatta configurazione dei tracciati, la larghezza delle carreggiate.

E' da considerare invece vincolante la posizione degli svincoli e la gerarchia stradale che essi comportano nonché lo sviluppo di massima dei tracciati.

Le sedi viarie indicate nelle tavole di piano rappresentano essenzialmente la viabilità interna che può essere completata con la viabilità minore e pedonale nei piani particolareggiati e nei piani di lottizzazione.

I parcheggi previsti dal P.R.G. e dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

a) **Parcheggi pubblici della rete stradale indicati nelle tavole di P.R.G.:** in generale la loro esatta dimensione ed ubicazione sarà definita dai piani particolareggiati di esecuzione o nella progettazione esecutiva della rete stradale; in tale sede potranno prevedersi altri parcheggi nelle aree di rispetto stradali.

Tuttavia le indicazioni relative ai parcheggi contenute nelle tavole di piano devono intendersi vincolanti almeno sino all'approvazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione che potranno eventualmente apportare modifiche a quanto previsto dal P.R.G.

b) **Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria previsti in ciascuna zona dalle norme di attuazione.**

c) **Parcheggi privati nelle nuove costruzioni:**

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti vanno previsti, in aggiunta ai precedenti, spazi di parcheggio nelle quantità prescritte per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici dalla seguente tabella 2, che fa parte integrante del presente articolo.

Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

Cap. V / Zone per attrezzature ricreative private

Art. 32 - ZONE A VERDE PRIVATO CON ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE «G»

Tali zone sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi o ricreativi di carattere privato, coi relativi servizi per gli utenti e per il pubblico.

Nell'ambito di tali zone sono altresì consentiti ritrovi, locali di spettacolo e abitazioni per il personale di sorveglianza, in misura non superiore ad un alloggio per ogni impianto.

Sono esclusi impianti per l'esercizio di sport automobilistici e motociclistici.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto con indice di fabbricabilità $I_f = 0,10$ mc/mq. di cui il 10% massimo può essere a residenza.

Nell'ambito delle zone in oggetto dovranno essere ricavati parcheggi privati aperti all'uso pubblico, collocati all'esterno delle eventuali recinzioni, costituiti da posti macchina nella misura di uno ogni 3 persone rispetto alla punta massima di affluenza.

Il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde di tutte le aree libere da impianti fissi, in base ad uno studio specifico.

Cap. VI / Zone speciali

Art. 33 - ZONE INEDIFICABILI SOGGETTE ALLA EROSIONE MARINA

Comprendono gli arenili e le foci dei fiumi e sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. dalla linea d'acqua e da un apposito perimetro.

In tali zone è vietata la costruzione di strade, parcheggi ed edifici, l'abbattimento di alberi e cespugli e qualsiasi tipo di movimento di terra. Sono ammesse solo le operazioni per la conservazione e la ricostituzione delle dune e per la protezione dalle erosioni marine.

La provvisoria collocazione di strutture precarie in legno, metallo o altri materiali leggeri, a integrazione di attrezzature balneari esistenti, potrà essere consentita solo nell'ambito di piani di intervento pubblico, approvati dal Consiglio Comunale.

Art. 34 - ZONE PER LA TUTELA DEL LITORALE E DELLE VALLI

Comprendono le aree inedificate poste a monte delle zone soggette alle erosioni marine. Esse sono delimitate nelle tavole di P.R.G. da apposito perimetro e sono vincolate all'esproprio.

In tali zone è vietata la costruzione di edifici.

Sono consentiti unicamente i depositi attrezzi e le abitazioni per il personale addetto alla custodia ed alla manutenzione del patrimonio boschivo con indice

territoriale di fabbricabilità I_t non superiore a mc. 1/ha.

Con esclusione dell'area a nord del fiume Reno è consentita l'installazione temporanea di campeggi, secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 13 e la costruzione di strade di penetrazione a fondo cieco con parcheggi poste a distanze reciproche non inferiori a m. 1.000.

L'installazione di attrezzature balneari di carattere precario, con indice di utilizzazione territoriale non superiore a mq. 200/ha., potrà essere consentita solo nell'ambito di piani di intervento, approvati dal Consiglio Comunale.

Ad eccezione delle aree occupate dai campeggi nella misura di cui al citato art. 13 e delle aree di rigenerazione naturalistica o protezione faunistica, tutta la zona dovrà essere destinata al libero uso pubblico.

Art. 35 - ZONE ARCHEOLOGICHE

Le zone in oggetto comprendono le aree nelle quali sono in corso ricerche e ritrovamenti archeologici. Esse sono individuate nelle tavole di P.R.G. da apposita campitura.

In tali zone sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica ed inoltre le opere consentite dall'art. 27 per le zone agricole e di salvaguardia, previo nulla osta della Soprintendenza alle Antichità.

In dette zone è vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica.

Art. 36 - ZONE DI RISPETTO STRADALE

Sono destinate alla tutela della viabilità esistente o prevista dal P.R.G. e sono dimensionate tenendo conto di quanto prescritto dal D.M. n. 1404 del 1-4-1968. Su di esse non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio delle strade quali stazioni di servizio, distributori di carburanti, alle distanze stabilite da apposito regolamento comunale ecc., con esclusione di edifici a carattere alberghiero o residenziale.

Le zone di rispetto stradale, confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, dovranno essere sistemate a verde ed alberate, a cura e spese del proprietario: in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Negli edifici industriali compresi entro le zone di rispetto stradale sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Entro dette zone di rispetto sono inoltre ammesse opere ed impianti tecnologici strettamente indispensabili alle urbanizzazioni ed all'adeguamento degli impianti esistenti.

Le autorizzazioni relative sono in precario in quanto limitate nel tempo al periodo di attività per la quale sono state concesse.

Art. 37 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Nell'ambito di tali zone è vietato qualsiasi tipo di costruzione; per edifici esistenti sono consentiti e-

TABELLA 2 - Spazi per parcheggio privato da ricavare nell'area di pertinenza di costruzioni ed attrezzature.

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI
— destinazione residenziale	mq. 10 ogni 60 mq. di superficie utile lorda
— destinazione residenziale, sia permanente che temporanea, nelle zone balneari	mq. 10 ogni 30 mq. di superficie utile lorda
— supermarket e centri di vendita	mq. 10 di parcheggio ogni 10 mq. di superficie utile
— magazzini di deposito	mq. 10 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie utile
— cliniche private	mq. 10 di parcheggio ogni posto letto
— ristoranti	mq. 10 di parcheggio ogni 10 mq. di superficie utile
— teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago	mq. 10 di parcheggio ogni 10 mq. di superficie utile
— impianti industriali o artigianali	mq. 10 per 200 mq. di area del lotto computata al netto superficie stradale

Nei casi di impianti scoperti e comunque non chiusi (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, etc.) i parcheggi non dovranno essere inferiori ad un posto macchina ogni tre posti di capacità dell'impianto. In ogni caso gli spazi per parcheggio previsti, costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative del Comune.

sclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le porzioni di zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, non sono compatibili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili.

Art. 38 - ZONE NAVIGABILI E ZONE AEROPORTUALI

Nelle tavole di P.R.G. sono riportate zone navigabili (canali, porti, fiumi, porticcioli turistici) e aeropor-

tuali, con indicazione delle loro delimitazioni e eventuali allargamenti o approfondimenti.

Nelle zone destinate alla formazione delle zone navigabili ed all'ampliamento di quelle esistenti è vietata la realizzazione di qualsiasi edificio anche a carattere temporaneo e di qualsiasi opera di urbanizzazione, salvo diverse prescrizioni contenute in piani approvati dal Consiglio Comunale.

Nelle zone aeroportuali e negli ambiti di vincolo aeroportuale devono essere rispettate in ogni caso norme OACI (o ICAO).

Art. 39 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Comune, dopo l'approvazione del P.R.G., formula « Programmi poliennali » che contengono:

- 1) l'indicazione delle opere stradali, delle attrezzature pubbliche, delle infrastrutture tecniche, ecc. da realizzarsi per iniziativa del Comune o di altri Enti pubblici;
- 2) i Piani Particolareggiati di esecuzione che si intende adottare;
- 3) la precisazione delle aree per le quali, in mancanza di Piani Particolareggiati di esecuzione, è concesso ai privati di presentare piani di lottizzazione, riferiti ad una unità urbanistica individuata nelle tavole di piano;
- 4) la precisazione delle aree per le quali il Sindaco, ai fini dell'art. 8, ultimo comma della legge 6 agosto 1967 n. 765, invita i proprietari a presentare un progetto di lottizzazione;
- 5) la precisazione delle aree, residenziali e destinate ad insediamenti produttivi, che il Comune intende vincolare ad esproprio avvalendosi degli artt. 26 e 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

I programmi poliennali, ai quali deve essere uniformata l'azione urbanistica comunale, saranno predisposti e periodicamente aggiornati sulla base di deliberazioni del Consiglio Comunale approvate nei modi di legge.

Art. 40 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Il Piano Regolatore si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione ed attraverso intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni della legge urbanistica e delle presenti norme.

Art. 41 - STRUMENTI URBANISTICI DI ESECUZIONE

Nelle zone ove è prescritto lo strumento urbanistico di esecuzione, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla sua preventiva approvazione nelle forme previste dalle leggi vigenti.

Sono strumenti urbanistici di esecuzione del P.R.G.:

- i Piani Particolareggiati di esecuzione, formati dall'Amministrazione Comunale;
- i piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ai sensi della legge 167, formati dall'Amministrazione Comunale;
- i piani di aree per insediamenti produttivi, formati dalla Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 27 della legge 865;
- i progetti comunali unitari per la realizzazione di edifici e attrezzature pubbliche, l'acquisizione e uti-

Titolo IV / Attuazione del piano

lizzazione di aree libere, l'arredo, il restauro o la manutenzione di spazi ed edifici pubblici ivi comprese le zone di arenili: i progetti comunali unitari, ai sensi delle leggi vigenti, potranno anche non richiedere l'approvazione da parte degli organi regionali.

Ove lo strumento urbanistico di esecuzione di iniziativa comunale non esista o non sia espressamente prescritto dalle presenti norme, i privati possono proporre piani di lottizzazione, riferiti alle unità urbanistiche individuate nelle planimetrie di piano.

La realizzazione di tali unità urbanistiche è autorizzata dall'Amministrazione e inserita nel programma di attuazione insieme ai Piani Particolareggiati di esecuzione che il Comune intende elaborare nel periodo previsto nel programma stesso.

Lo strumento urbanistico di esecuzione, sia esso redatto dall'Amministrazione Comunale o proposto da privati, deve rispettare tutte le destinazioni di zona indicate nel Piano Regolatore per le aree incluse nel comprensorio sottoposto a pianificazione unitaria, e tutte le prescrizioni di intervento ed i limiti metrici e volumetrici previsti per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Art. 42 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

L'autorizzazione di piani di lottizzazione è subordinata, in base alla legge 6 agosto 1967 n. 765, alla stipulazione, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione definita nel successivo art. 43, riguardante i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognatura, elettrodotta, distribuzione di gas, ecc.; gli spazi di verde pubblico e verde pubblico attrezzato);
- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative all'urbanizzazione secondaria;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici;
- 5) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria.

Il progetto di piano di lottizzazione deve contenere in particolare i seguenti elaborati tecnici:

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) studio idrogeologico e geotecnico dell'area interessata;

3) schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto e della distribuzione degli edifici nell'intera area di intervento;

4) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico); con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti.

5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali; il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

6) Norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.

7) Relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato dagli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Nella redazione del progetto si dovrà tenere particolare conto delle prescrizioni di cui al titolo II delle presenti norme.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dei seguenti atti:

- estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel Piano;
- planimetrie su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previste dal P.R.G.;
- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni del successivo art. 43.

Art. 43 - CONVENZIONI

Le convenzioni prescritte dagli articoli precedenti per i piani di lottizzazione devono prevedere:

1) la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisata all'art. 4 delle presenti norme, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle presenti norme.

Nel caso in cui si verifichi difformità fra la superficie delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria fissata dalle presenti norme e la superficie delle aree già destinate a tali opere nell'ambito dell'unità di intervento, si procederà al conguaglio in valore monetario, secondo i criteri fissati nel seguente punto 3.

2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione nonché l'assunzione a carico del proprietario delle opere necessarie per allacciare la zona alle urbanizzazioni primarie esterne ad essa.

3) L'assunzione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito per le diverse zone dalle presenti norme, ovvero il versamento al Comune di una cifra pari al costo di costruzione per ogni 100 mc. di futura edificazione, di mc. 2 v.p.p.

nelle zone residenziali del Forese, di 4 mc. v.p.p. nelle zone residenziali-commerciali del Forese, di 4 mc. v.p.p. nelle zone residenziali del capoluogo, di 6 mc. v.p.p. nelle zone residenziali-direzionali e commerciali del capoluogo, di 8 mc. v.p.p. nelle zone residenziali, direzionali e commerciali del litorale e di 2 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda edificabile nelle zone industriali.

Il costo di costruzione suddetto sarà determinato, anno per anno con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base dei prezzi medi di costruzione dell'anno precedente.

Le somme suddette saranno versate dal Comune presso un istituto bancario, su un conto corrente vincolato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4) I tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, previsto dal programma di attuazione allegato al progetto.

5) Congruue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

6) L'impegno della proprietà ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

7) Il rimborso delle opere di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;
- nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà deve essere approvata previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

Art. 44 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'attuazione del P.R.G. mediante intervento edilizio diretto, consiste nella edificazione su singoli lotti, dietro rilascio di licenza edilizia.

L'edificazione è consentita a condizione che siano osservate le presenti norme e le prescrizioni dei regolamenti edilizio e di igiene, non contrastanti con le presenti norme stesse.

Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato:

- alla dimostrazione da parte del richiedente del godimento dei diritti di proprietà o di superficie del lotto minimo prescritto;
- alla esistenza, al momento del rilascio della licenza, delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e di quanto stabilito dall'art. 3 delle presenti norme;
- al versamento al Comune di una somma destinata alla integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, pari:

a) per le zone B del capoluogo e del litorale, ad una somma corrispondente al costo di 5 mc. v.p.p. per ogni 100 mc. v.p.p. di costruzione;

b) per le zone B dei centri del forese, ad una somma corrispondente al costo di 2 mc. v.p.p. per ogni 100 mc. v.p.p. di costruzione.

c) per le zone D, ad una somma corrispondente al costo di 2 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile lorda, sono esenti dall'onere suddetto, le licenze nella zona.

del Centro Storico, nelle zone di intervento di urbanizzazione comunale e nel P.E.E.P., nella zona agricola e per le industrie di conservazione e trasformazione di prodotti dell'agricoltura, anche se ubicate fuori dalle zone agricole sempre che rientrino nel normale esercizio dell'agricoltura e le licenze sui lotti facenti parte di una lottizzazione per la quale siano già stati versati gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Per la determinazione del costo di costruzione e per la utilizzazione delle somme versate al Comune vale quanto precisato al punto 3 del precedente art. 43. I vari edifici devono essere armonizzati col tessuto urbano esistente e possono essere richiesti nuovi allineamenti stradali per ragioni estetiche ed urbanistiche.

Art. 45 - LICENZA EDILIZIA NELLE AREE DESTINATE AD EDIFICAZIONE PRIVATA IN CUI E' PRESCRITTO LO STRUMENTO URBANISTICO DI ESECUZIONE

Nelle zone di P.R.G. nelle quali il piano si attua mediante piano urbanistico di esecuzione, il rilascio delle licenze di costruzione è subordinato, oltre che alla preventiva approvazione del progetto urbanistico di dettaglio di cui agli artt. 41 e 42 delle presenti norme:

a) alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi;

b) alla dimostrazione, da parte del richiedente, del godimento del diritto di proprietà o di superficie del lotto.

Art. 46 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DELLE UNITA' DI INTERVENTO

L'utilizzazione totale degli indici If, It, Uf, Ut corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 47 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani urbanistici di esecuzione, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione della variante da parte del Comune.

In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

3) schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto e della distribuzione degli edifici nell'intera area di intervento;

4) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico); con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti.

5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali; il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

6) Norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.

7) Relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato dagli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Nella redazione del progetto si dovrà tenere particolare conto delle prescrizioni di cui al titolo II delle presenti norme.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dei seguenti atti:

- estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel Piano;
- planimetrie su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previste dal P.R.G.;
- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni del successivo art. 43.

Art. 43 - CONVENZIONI

Le convenzioni prescritte dagli articoli precedenti per i piani di lottizzazione devono prevedere:

1) la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisata all'art. 4 delle presenti norme, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle presenti norme.

Nel caso in cui si verifichi difformità fra la superficie delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria fissata dalle presenti norme e la superficie delle aree già destinate a tali opere nell'ambito dell'unità di intervento, si procederà al conguaglio in valore monetario, secondo i criteri fissati nel seguente punto 3.

2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione nonché l'assunzione a carico del proprietario delle opere necessarie per allacciare la zona alle urbanizzazioni primarie esterne ad essa.

3) L'assunzione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito per le diverse zone dalle presenti norme, ovvero il versamento al Comune di una cifra pari al costo di costruzione per ogni 100 mc. di futura edificazione, di mc. 2 v.p.p.

nelle zone residenziali del Forese, di 4 mc. v.p.p. nelle zone residenziali-commerciali del Forese, di 4 mc. v.p.p. nelle zone residenziali del capoluogo, di 6 mc. v.p.p. nelle zone residenziali-direzionali e commerciali del capoluogo, di 8 mc. v.p.p. nelle zone residenziali, direzionali e commerciali del litorale e di 2 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda edificabile nelle zone industriali.

Il costo di costruzione suddetto sarà determinato, anno per anno con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base dei prezzi medi di costruzione dell'anno precedente.

Le somme suddette saranno versate dal Comune presso un istituto bancario, su un conto corrente vincolato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4) I tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, previsto dal programma di attuazione allegato al progetto.

5) Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

6) L'impegno della proprietà ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

7) Il rimborso delle opere di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;
- nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà deve essere approvata previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

Art. 44 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'attuazione del P.R.G. mediante intervento edilizio diretto, consiste nella edificazione su singoli lotti, dietro rilascio di licenza edilizia.

L'edificazione è consentita a condizione che siano osservate le presenti norme e le prescrizioni dei regolamenti edilizio e di igiene, non contrastanti con le presenti norme stesse.

Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato:

- alla dimostrazione da parte del richiedente del godimento dei diritti di proprietà o di superficie del lotto minimo prescritto;
- alla esistenza, al momento del rilascio della licenza, delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e di quanto stabilito dall'art. 3 delle presenti norme;
- al versamento al Comune di una somma destinata alla integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, pari:

a) per le zone B del capoluogo e del litorale, ad una somma corrispondente al costo di 5 mc. v.p.p. per ogni 100 mc. v.p.p. di costruzione;

b) per le zone B dei centri del forese, ad una somma corrispondente al costo di 2 mc. v.p.p. per ogni 100 mc. v.p.p. di costruzione.

c) per le zone D, ad una somma corrispondente al costo di 2 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile lorda, sono esenti dall'onere suddetto, le licenze nella zona.

del Centro Storico, nelle zone di intervento di urbanizzazione comunale e nel P.E.E.P., nella zona agricola e per le industrie di conservazione e trasformazione di prodotti dell'agricoltura, anche se ubicate fuori dalle zone agricole sempre che rientrino nel normale esercizio dell'agricoltura e le licenze sui lotti facenti parte di una lottizzazione per la quale siano già stati versati gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Per la determinazione del costo di costruzione e per la utilizzazione delle somme versate al Comune vale quanto precisato al punto 3 del precedente art. 43. I vari edifici devono essere armonizzati col tessuto urbano esistente e possono essere richiesti nuovi allineamenti stradali per ragioni estetiche ed urbanistiche.

Art. 45 - LICENZA EDILIZIA NELLE AREE DESTINATE AD EDIFICAZIONE PRIVATA IN CUI E' PRESCRITTO LO STRUMENTO URBANISTICO DI ESECUZIONE

Nelle zone di P.R.G. nelle quali il piano si attua mediante piano urbanistico di esecuzione, il rilascio delle licenze di costruzione è subordinato, oltre che alla preventiva approvazione del progetto urbanistico di dettaglio di cui agli artt. 41 e 42 delle presenti norme:

a) alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi;

b) alla dimostrazione, da parte del richiedente, del godimento del diritto di proprietà o di superficie del lotto.

Art. 46 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DELLE UNITA' DI INTERVENTO

L'utilizzazione totale degli indici If, It, Uf, Ut corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 47 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani urbanistici di esecuzione, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione della variante da parte del Comune.

In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.