



COMUNE DI RAVENNA



# prg 83

## PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOTTATO : DELIBERA CONSILIARE N. 15830/672 DEL 21/4/83  
CONTRODEDOTTO : DELIBERA CONSILIARE N. 30044/1444 DEL 19/7/84  
APPROVATO : DECRETO REGIONALE N. 3840 DEL 25/6/1985  
PUBBLICATO : GAZZETTA UFFICIALE N. 86 DEL 23/7/1985

## VARIANTE SPECIFICA

ADOTTATO : DELIBERA CONSILIARE N. 32395/1142 DEL 28-7-1987  
CONTRODEDOTTO : DELIBERA CONSILIARE N. 18760/795 DEL 13-4-1988  
APPROVATO : DECRETO REGIONALE N. 3719 DEL 19-7-1988  
PUBBLICATO : GAZZETTA UFFICIALE N. 93 DEL 26-10-1988

SINDACO  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
SEGRETARIO GENERALE

DOTT. GIORDANO ANGELINI  
ARCH. ALESSANDRO GATTI  
DOTT. GIUSEPPE LAZZANO

### ELABORAZIONE UFFICIO DI PIANO:

CONSULENTE GENERALE  
CONSULENTE OPERATIVO  
RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO

PROF. ING. MARCELLO VITTORINI  
DOTT. ARCH. LORENZO PEZZELE  
DOTT. ARCH. FRANCO STRINGA

### COMPONENTI UFFICIO DI PIANO

ARCH. G. AMORUSO, ING. I. CONTI, ARCH. G. DRADI,  
V. GUIDI, S. LAGHI, F. PRONI, P. ROSSI, P. ZERBINATI,  
G. ZOFFOLI

### COMPONENTI SEZIONE URBANISTICA

ARCH. L. BERTAZZINI, ARCH. S. BIANCHINI, ARCH. R.  
CASADEI, ARCH. M. MAGNI, ARCH. B. MAZZOTTI,  
ARCH. A. MUTTI, GEOM. P. STOPPI, L. BALDINI, I. BRU-  
SCHI, V. PANTINI, C. PAPI, F. TONDINI, G. GALASSI,  
V. TARRONI

NORME DI ATTUAZIONE

• p5

## PIANO REGOLATORE GENERALE

adottato:	delibera consiliare	n. 15830/672	del 21.4.93
controdedotto:	delibera consiliare	n. 30044/1444	del 19.7.84
approvato:	decreto regionale	n. 3840	del 25.6.85
pubblicato:	gazzetta ufficiale	n. 86	del 23.7.85

## VARIANTE SPECIFICA

adottato:	delibera consiliare	n. 32395/1142	del 28.7.87
controdedotto:	delibera consiliare	n. 18760/795	del 13.4.88
approvato:	decreto regionale	n. 3719	del 19.7.88
pubblicato:	gazzetta ufficiale	n. 93	del 26.10.88

*Le presenti Norme sono state inoltre modificate:*

- Con variante specifica Gruppo D - approvata con delibera consiliare n. 19337/410 del 18.4.89 (Art. 76)
- Con Variante Specifica Gruppo A - approvata con delibera regionale n. 146 del 31.1.90 (Artt. 44 - 67)
- In relazione alla L.R. n. 46 dell'8.1.1988 - approvata con delibera consiliare n. 20467/459 del 4.5.89 e specificatamente: Art. 4, 15, 26, 61.
- In relazione alla L.N. n. 122 del 24.3.1989 e specificatamente all' Art. 70 (Piano Parcheggio).
- Con Variante Specifica all' Art. 55 delle Norme di Attuazione in adeguamento alla Legge Regionale n. 28/90 approvata con delibera consiliare n. 6898/155 del 12.2.92 (alberghi).
- Con Variante Specifica VS89/2 approvata con delibera di G.R. n. 5088 del 12.10.94.
- Con Variante Specifica "Zona Portuale" approvata con delibera di G.R. n. 4048 del 21.11.95.
- Con Variante Specifica VS89/3 approvata con delibera di G.R. n. 4654 del 19.12.95.



## **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPITOLO I° - GENERALITA'**

Art. 1	Finalità delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale	pag. 2
Art. 2	Trasformazione urbanistica ed edilizia	pag. 3

### **CAPITOLO II° - INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

Art. 3	Indici urbanistici	pag. 3
Art. 4	Indici edilizi	pag. 4
Art. 5	Distanze ed altezze	pag. 5
Art. 6	Applicazione degli indici	pag. 5

### **CAPITOLO III° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Art. 7	Categorie di intervento	pag. 6
Art. 8	Manutenzione ordinaria	pag. 7
Art. 9	Manutenzione straordinaria	pag. 7
Art. 10	Restauro scientifico	pag. 8
Art. 11	Restauro e risanamento conservativo	pag. 8
Art. 12	Ristrutturazione edilizia	pag. 10
Art. 13	Demolizione con o senza ricostruzione	pag. 10
Art. 14	Nuova edificazione	pag. 11
Art. 15	Variazione della destinazione d'uso	pag. 11
Art. 16	Ristrutturazione urbanistica	pag. 12
Art. 17	Nuovo impianto	pag. 13
Art. 18	Attrezzatura del territorio	pag. 13
Art. 19	Uso e tutela delle risorse naturali	pag. 14

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG**

### **CAPITOLO IV° - PROGRAMMATA ATTUAZIONE DEL PRG**

Art. 20	Il programma pluriennale di attuazione - P.P.A.	pag. 15
---------	---	---------

### **CAPITOLO V° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Art. 21	Definizione	pag. 15
Art. 22	Piani urbanistici esecutivi - P.U.E.	pag. 15
Art. 23	Piani particolareggiati di iniziativa privata	pag. 16
Art. 24	Piani di recupero di iniziativa privata	pag. 17
Art. 25	Convenzioni	pag. 17
Art. 26	Opere ed oneri di urbanizzazione e progetto unitario	pag. 18
Art. 27	Intervento edilizio diretto	pag. 20
Art. 28	Concessione onerosa	pag. 20
Art. 29	Concessione gratuita	pag. 21
Art. 30	Autorizzazione	pag. 21

### **TITOLO III° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **CAPITOLO VI° - ZONIZZAZIONE**

Art. 31	Suddivisione del territorio comunale in zone	pag. 23
---------	--	---------

#### **CAPITOLO VII° - ZONE A: CULTURALI AMBIENTALI**

Art. 32	Norme generali - Disciplina di intervento nel Centro Storico	pag. 23
Art. 33	Destinazioni d'uso ammesse	pag. 27
Art. 34	Articolazione delle zone A in sottozone	pag. 29
Art. 35	Sottozona A1: edifici e/o complessi di rilevante valore architettonico-monumentale	pag. 30
Art. 36	Sottozona A2: edifici di valore storico-artistico, architettonico, documentario	pag. 30
Art. 37	Sottozona A3/1: edifici essenzialmente residenziali che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico e che hanno conservato i caratteri originali	pag. 30
Art. 37 bis	Sottozona A3/2 - edifici essenzialmente residenziali che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico, ma che non hanno o hanno perduto gli elementi architettonici originali	pag. 31
Art. 38	Sottozona A4: edifici e/o complessi di recente edificazione, inseriti nel tessuto edilizio del Centro Storico	pag. 31
Art. 39	Sottozona A5: aree libere, risultanti da edifici demoliti, da riedificare	pag. 31
Art. 40	Sottozona A6: edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio del Centro Storico, ma sono incompatibili con esso per le specifiche caratteristiche planovolumetriche	pag. 32
Art. 41	Sottozona A7: edifici, non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da demolire	pag. 32
Art. 42	Sottozona A8: edifici e/o complessi isolati di interesse storico-artistico e/o documentario	pag. 32

#### **CAPITOLO VIII° - ZONE B e C: A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Art. 43	Destinazioni d'uso ammesse	pag. 36
Art. 44	Zone N1: edificate sature	pag. 37
Art. 45	Zone B2/B3: edificate di integrazione	pag. 38
Art. 46	Zone B4/B5: di completamento	pag. 39
Art. 46 bis	Zone B6: miste pubbliche-private di integrazione urbana	pag. 40
Art. 47	Zone C1: di espansione in corso di attuazione	pag. 41
Art. 48	Zone C2: di nuovo impianto	pag. 42
Art. 49	Zone C3: di nuovo impianto e di adeguamento per la formazione del sistema dei corsi e delle piazze	pag. 43
Art. 49 bis	Zone C4: miste pubbliche-private di qualificazione urbana	pag. 44
Art. 49 ter	Zone C5: di nuovo impianto nei centri urbani della frangia e del forese	pag. 45
Art. 50	Zone a verde privato	pag. 45

**CAPITOLO IX° - ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Art. 51	Destinazione d'uso ammesse	pag. 46
Art. 52	Zone D1: artigianali esistenti e di completamento	pag. 47
Art. 53	Zone D2: industriali esistenti e di completamento	pag. 48
Art. 54	Zone D3: artigianali e industriali di nuovo impianto	pag. 49
Art. 55	Zone D4: terziarie, commerciali e di servizio esistenti e di completamento	pag. 50
Art. 56	Zone D5: terziarie, commerciali e di servizio di nuovo impianto (aree per autorimesse, autosili; aree destinate a parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto; aree per attrezzature commerciali e artigianato di servizio; aree per alberghi; aree per attrezzature di carattere aziendale ed interaziendale al servizio delle attività produttive e terziarie; campeggi - impianti turistici e capanni ad uso turistico)	pag. 53
Art. 57	Zone D6: aree di servizio all'industria	pag. 56
Art. 57.1	Zone produttive portuali D7.1	pag. 56
Art. 57.2	Zone produttive portuali D7.2	pag. 57

**CAPITOLO X° - ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

Art. 58	Zone E1: agricole normali	pag. 58
Art. 59	Zone E2: agricole di salvaguardia	pag. 61

**CAPITOLO XI° - ZONE F - G: PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Art. 60	Zone F: attrezzature pubbliche di interesse generale	pag. 62
Art. 61	Zone F1: attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale (stazione autocorriere; edifici per l'istruzione superiore, ospedalieri e sanitari, culturali, militari, uffici e servizi pubblici ed impianti tecnologici; aree per impianti sportivi; aree attrezzate per spettacoli viaggianti; aree attrezzate per attività espositive; parchi naturali, parchi pubblici)	pag. 63
Art. 62	Zone F2: destinate alla viabilità, alle ferrovie ed agli elettrodotti (zone destinate alla viabilità e alle ferrovie; fasce di rispetto stradale e ferroviario, tracciati degli elettrodotti)	pag. 65
Art. 63	Zone F3: pubbliche e di uso pubblico per servizi e attrezzature (zone portuali; zone portuali turistiche; zone per uffici pubblici, strutture annonarie, e produttive e di interesse pubblico; zone per depositi speciali; zone aeroportuali)	pag. 67
Art. 64	Zone G: servizi pubblici di quartiere (zone per l'istruzione; zone per attrezzature civili di interesse comune; zone per attrezzature religiose di interesse comune; zone a verde attrezzato; zone a verde sportivo; zone per parcheggi pubblici; aree attrezzate per spettacoli viaggianti)	pag. 70
Art. 65	Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature	pag. 72

**CAPITOLO XII° - ZONE H: SERVIZI PRIVATI**

Art. 66	Zone H: zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative	pag. 74
---------	---	---------

**CAPITOLO XIII° - ZONE I - L: DI TUTELA, A PARCO, E ATTIVITA' ESTRATTIVE**

Art. 67	Zone I: di tutela	pag. 74
Art. 68	Parchi territoriali	pag. 77
Art. 69	Zone L: attività estrattive	pag. 77

***TITOLO IV° - NORME FINALI*****CAPITOLO XIV° - NORME FINALI**

Art. 70	Parcheggi privati	pag. 79
Art. 71	Edifici esistenti in contrasto con il PRG	pag. 80
Art. 72	Costruzioni temporanee	pag. 80
Art. 73	Concessioni rilasciate	pag. 81
Art. 74	Conferma delle perimetrazioni già deliberate	pag. 81
Art. 75	Barriere architettoniche	pag. 81
Art. 76	Zone soggette a progettazione unitaria previo esperimento di Concorso Nazionale	pag. 81
Art. 77	Perimetrazione del territorio urbanizzato	pag. 82

**APPENDICE - RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

L'Appendice n. 1 e n. 2 (Norme di presentazione dei P.U.E. di iniziativa privata e Norme di presentazione dei progetti) sono allegate in fascicolo separato.

## ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

P.P.A.	Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art.20
P.U.E.	Piani Urbanistici Esecutivi di cui all'art.22
P.U.A.A.I.F.	Piano di Utilizzo delle Aree Artigianali Industriali del Forese
P.U.E.P.	Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa Pubblica
(n.)	L'articolo di legge citato è riportato in appendice al numero indicato
L.N. 1089/39	Legge Nazionale 1 giugno 1939, n.1089 - Tutela delle cose di interesse artistico e storico
L.N. 1497/39	Legge Nazionale 29 giugno 1939, n.1497 - Norme sulla protezione delle bellezze naturali
L.N. 1150/42	Legge Nazionale 17 agosto 1942, n.1150 - Legge Urbanistica
L.N. 62/53	Legge Nazionale 10 febbraio 1953, n.62 - Costituzione e funzionamento degli organi regionali
D.I. 1404/68	Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n.1404 Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art.19 della Legge 6 agosto 1967, n. 765
L.N. 10/77	Legge Nazionale 28 gennaio 1977, n.10 - Norme per la edificabilità dei suoli
L.R. 2/78	Legge Regionale dell'Emilia Romagna 12 gennaio 1978, n.2 Programmi Pluriennali di Attuazione degli strumenti urbanistici di cui alla Legge 28 gennaio 1977, n.10
L.R. 13/78	Legge Regionale dell'Emilia Romagna 2 maggio 1978, n.13 Nuove norme sulle funzioni regionali in materia di cave e torbiere
L.N. 1/78	Legge Nazionale 3 gennaio 1978, n.1 Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali
L.N. 457/78	Legge Nazionale 5 agosto 1978, n.457 - Norme per l'edilizia residenziale
L.R. 47/78	Legge Regionale dell'Emilia Romagna 7 dicembre 1978, n.47 "Tutela e uso del territorio", integrata e modificata dalla L.R. n.23 del 29.3.1980
D.P.R. 753/80	Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto D.P.R. 11 luglio 1980, n.753
L.N. 94/82	Legge Nazionale 25 marzo 1982, n.94 Norme per l'edilizia residenza e provvidenze in materia di sfratti
CIRC.MIN. 2474/73	Circolare Ministeriale 31 gennaio 1973, n.2474/73 Definizione dei "volumi tecnici" ai fini del calcolo della cubatura degli edifici

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPITOLO I° - GENERALITA'

#### ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

(c1) Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi della L.N. 1150/42, delle L.N. 10/77, L.N.457/78, L.N.94/82 e della L.R. 47/78 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, in quanto compatibili, delle vigenti norme regolamentari.

(c2) Al P.R.G. sono allegati i seguenti elaborati di analisi:

- A1 - Analisi del territorio Comunale: ALTIMETRIA 1:25.000
- A2 - Analisi del territorio Comunale: GEOMORFOLOGIA 1:25.000
- A3 - Analisi del territorio Comunale: GEOLITOLOGIA 1:25.000
- A4 - Analisi del territorio Comunale: GIACIMENTI 1:25.000
- A5 - Analisi del territorio Comunale: GEOPEDOLOGIA 1:25.000
- A6 - Analisi del territorio Comunale: IDROLOGIA 1:25.000
- A7 - Analisi del territorio Comunale: BENI CULTURALI 1:25.000
- A8 - Analisi del territorio Comunale: SISTEMA INFRASTRUTTURALE 1:25.000
- A9 - Analisi del territorio Comunale: RETI TECNOLOGICHE 1:25000
- A10 - Analisi del territorio Comunale: RETI TECNOLOGICHE 1:25000
- A11 - Analisi del territorio Comunale: USO DEL SUOLO 1:10000
- A12 - Analisi del territorio Comunale: AREE DI SALVAGUARDIA E TUTELA 1:20000
- A13 - Analisi del territorio Comunale: UNITA' ELEMENTARI TERRITORIALI 1:25000
- A14 - Analisi del capoluogo: UNITA' ELEMENTARI URBANE 1:5000
- A15,i - Analisi del sistema insediativo: AREE LIBERE (Esemplificazioni) 1:5000
- A16,i - Analisi del sistema insediativo: ISOLATI (Esemplificazioni) 1:2000
- A17 - Analisi del Centro Storico: DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DEGLI EDIFICI 1:1000
- A18 - Analisi del Centro Storico: DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DEI PIANI TERRENI 1:1000
- A19 - Analisi del Centro Storico: CONFRONTI CATASTI STORICI (Esemplificazioni) 1:1000

(c3) Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- P.O - Relazione generale

TAV. P.1 - Schema del P.R.G. scala 1:20.000 (n.2 tavole)

TAV. P.2 - Schema del sistema infrastrutturale scala 1:20.0000 (n.2 tavole)

TAV. P.3 - Disciplina d'uso del suolo e degli edifici scala 1:5000 (n.100 tavole)

TAV. P.4 - Disciplina d'uso del suolo e degli edifici (Centro Storico) scala 1:1.000 (n.9 tavole)

- P.5 - Norme di Attuazione

TAV. P.6 - Sintesi delle indicazioni del P.R.G relative al capoluogo: viabilità e parcheggi - scala 1:10.000

TAV. P.7 - Sintesi delle indicazioni del P.R.G. relative al capoluogo: Piano dei servizi (Zone G) - scala 1:5.000

- P.8 - Relazione geologica

- Legenda delle tavole di progetto P3 (1:5000) e P4 (1:1000)

- (c4) In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala maggiore: gli elaborati P3, P4 e P5 sono comunque gli unici elementi probanti in caso di controversia.

## ART. 2 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- (c1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G. e dal relativo P.P.A., partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, da parte del Sindaco, di "concessione", o "autorizzazione", di cui agli artt.28, 29 e 30 delle presenti norme e ai sensi della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio.
- (c2) Le sole previsioni del P.R.G. e del relativo P.P.A. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria, indicate al successivo art.26, manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

## CAPITOLO II - INDICI URBANISTICO-EDILIZI

### ART. 3 - INDICI URBANISTICI

St = Superficie territoriale - E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., nella quale il P.R.G. si attua mediante P.U.E., comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e nelle presenti norme.

Sf = Superficie fondiaria - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale =  $Su/St$  la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria =  $Su/Sf$  la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

It = Indice di fabbricabilità territoriale =  $Vc/St$  il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria =  $Vc/Sf$  il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

#### ART. 4 - INDICI EDILIZI

**Su = Superficie utile** - La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa per P.R.G., o qualora non sussista l'indice di utilizzazione fondiaria per una aliquota pari al 20% della Su esistente e di progetto;
- c) dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m 2,00 misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m 3,00;
- d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m 1,80, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del solaio di copertura;
- e) delle cabine elettriche;
- f) volumi tecnici, come definito successivamente al punto Vc.

Nel caso di serbatoi, silos, la Su è calcolata sul perimetro esterno della struttura o sul perimetro del basamento se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

**Sc = Superficie coperta** - La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato e delle tettoie.

**Rc = Rapporto di copertura** =  $Sc/Sf$  il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**%R** = La massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

**Hf = Altezza delle fronti** - Ai fini dell'applicazione della VI e/o della determinazione delle distanze tra fabbricati e questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza delle fronti negli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura è data dalla differenza tra la quota media d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura e la quota del colmo strada.

Se la quota del colmo strada non è definibile o è superiore a quella del terreno sistemato l'Hf va computata da questa ultima determinata come quota media.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e la sagoma della copertura delimitata dalle linee di colmo e di gronda, le pennuzze di altezza inferiore a m 1,80 con esclusione dello spessore dei solai.

Per fronte si intende la proiezione, su di un piano verticale posto sul confine, delle singole parti delle superfici in elevazione dell'edificio ognuna delle quali determinerà una specifica distanza. I parapetti di balconi e terrazze non concorreranno a determinare il fronte se non determinano Su purché di altezza inferiore a m 1,30.

**VI = Indice di Visuale libera** - Rappresenta il rapporto che deve esistere fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, (escluse le fasce di rispetto), dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e/o edifici frontistanti, e l'altezza delle varie fronti.

La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla VI e pertinenti le fronti prospicienti. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.

La V1 non si applica fra fronti, o loro parti dello stesso edificio che si prospettano altimetricamente e/o planimetricamente per meno di m 3,00.

Hm = Altezza massima del fabbricato - L'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf): sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiera, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari.

Vc = Volume del fabbricato - E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

Cubature accessorie - Ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della L.R. n.46/88 sono cubature accessorie quelle che non concorrono alla formazione della S.U., come definita dal presente articolo, e comunque:

- le tettoie e le pensiline
- i portici
- le logge
- i sottotetti;

Volumi tecnici - Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della S.U. e Vc ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori, i vespai aventi altezza utile non superiore a ml.1,20, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe. Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973 (30).

Ai = Area d'insediamento per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenza dell'insediamento individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

## **ART. 5 - DISTANZE E ALTEZZE**

(c1) Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona o di sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite nel Titolo III delle presenti norme e/o nelle planimetrie di P.R.G.

## **ART. 6 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI**

(c1) Gli Indici di fabbricabilità e di Utilizzazione territoriale (It e Ut) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione del P.U.E. di cui all'art.22 delle presenti norme.

(c2) Gli Indici di fabbricabilità e di Utilizzazione fondiaria (If e Uf) determinano l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.E. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.E., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

- (c3) Nel caso di eventi calamitosi accidentali è consentita la ricostruzione dell'edificio preesistente, purché già regolarmente autorizzato e compatibile per zona omogenea, nei limiti di superficie utile e volumetrici preesistenti.
- (c4) Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati i volumi e le superfici delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiari già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.
- (c5) Ai fini del calcolo del numero virtuale degli abitanti e/o addetti insediabili e del rapporto tra i diversi indici si applicano dei due i seguenti parametri quello superiore:
- a) residenze permanenti:  
1 abitante = 30 m<sup>2</sup> (Su) o 100 m<sup>3</sup> (Vc)
  - b) residenze turistiche:  
1 abitante = 15 m<sup>2</sup> (Su) o 50 m<sup>3</sup> (Vc)
  - c) zone produttive artigianali-industriali:  
1 addetto = 100 m<sup>2</sup> (Su)
- (c6) Al fine dell'applicazione degli indici e delle presenti norme, qualora si faccia riferimento allo stato esistente, questo è da intendersi riferito a quello presente alla data di adozione della specifica norma.

### **CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

#### **ART. 7 - CATEGORIE DI INTERVENTO**

- (c1) In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:
- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - demolizione con o senza ricostruzione
  - nuova edificazione
  - variazione della destinazione d'uso
  - ristrutturazione urbanistica
  - nuovo impianto
  - attrezzatura del territorio
  - uso e tutela delle risorse naturali

## **ART. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

- (c1) Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
  2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
  3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
  4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
  6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
  7. riparazione di pavimenti interni.
- (c2) Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.
- (c3) L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto nè a concessione nè ad autorizzazione e dovrà essere comunicato al Sindaco almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori e alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per gli edifici sottoposti a vincolo di cui alla L.N. 1089/39.

## **ART. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

- (c1) Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.
- (c2) In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- (c3) L'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo art.10.
- (c4) Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

(c5) Sono compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art.9 punto e) della L.N. 10/77. (3)

(c6) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori di cui all'art.30.

#### **ART. 10 - RESTAURO SCIENTIFICO**

(c1) Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

(c2) Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni

- il restauro o il ripristino degli ambienti interni

- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri

- la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne

- solai e volte

- scale

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

(c3) L'intervento di restauro scientifico è soggetto ad autorizzazione gratuita di cui all'art.30, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

#### **ART. 11 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

(c1) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

(c2) I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

1. restauro e risanamento conservativo di tipo A

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne
  - solai e volte
  - scale
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale
  - sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2. restauro e risanamento conservativo di tipo B

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto
  - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dall'art.32 lettera 1) delle presenti norme, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purchè motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) è ammesso il rialzo del solaio di copertura per un'altezza non superiore a m 0,70, solo nei casi espressamente previsti da Piano di Recupero, o per singoli edifici previa delibera di approvazione del Consiglio Comunale, nelle zone soggette ad allagamento, definite secondo criteri approvati dal Consiglio Comunale stesso e/o individuate specificatamente in cartografia;

f) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale.

### 3. ripristino tipologico

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

### 4. demolizione

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

### 5. recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

(c3) L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto alla autorizzazione di cui all'art.30 delle presenti norme.

## **ART. 12 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

- (c1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.
- (c2) L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto alla concessione di cui all'art.28 delle presenti norme.

## **ART. 13 - DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE**

- (c1) Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.
- (c2) L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto all'autorizzazione di cui all'art.30 delle presenti norme.
- (c3) L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto alla concessione, di cui all'art.28 delle presenti norme.

## **ART. 14 - NUOVA EDIFICAZIONE**

- (c1) L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonchè di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superano le altezze di m 2,00.
- (c2) Il tipo di intervento comprende anche:
- a) ampliamento - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
  - b) sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
  - c) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.
- (c3) L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione di cui all'art.28 delle presenti norme, ad eccezione dei casi di cui all'art.9 della L.N. 10/77 (3) per i quali è prescritta la concessione di cui all'art.29 delle presenti norme e ad eccezione dei casi di cui all'art.7 della L.N. 94/82. (5)

## **ART. 15 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

- (c1) L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dal P.R.G., per l'area o l'edificio o parti di esso. Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.
- (c2) Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, anche non connesse a trasformazioni fisiche degli immobili <sup>1</sup>, i mutamenti che comportino il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti aggruppamenti di categoria (a, b, c, d, e) nel qual caso è richiesta la concessione edilizia, o che comportino il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti di sottocategoria (b1, b2, b3, b4, b5, b6, c1, c2, c3, e1, e2, e3, e4, e5, e6) nel qual caso è richiesta l'autorizzazione edilizia:
- a) funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
  - b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;
  - b1) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
  - b2) funzioni commerciali, mostre ed esposizioni, artigianato di servizio;
  - b3) esercizi pubblici;
  - b4) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;

---

<sup>1</sup> fermo restando che qualora il cambiamento di destinazione d'uso sia accompagnato da intervento edilizio, il tutto è soggetto a concessione o autorizzazione edilizia in rapporto al tipo di intervento.

- b5) funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturale, ricreative, studi professionali, sportive, politiche e sociali;
- b6) funzioni sanitarie, pubbliche e private, assistenziali, religiose; servizi pubblici ed impianti di interesse generale;
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, i magazzini, depositi e frigoriferi;
  - c1) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b4) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
  - c2) funzioni artigianali produttive (ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b4);
  - c3) allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
  - c4) magazzini, depositi e frigoriferi;
  - d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
  - e) funzioni alberghiere ivi comprese le case albergo, affitta-camere e collegi; soggiorno temporaneo ivi compreso i campeggi, gli stabilimenti balneari, i capanni da pesca e da caccia, agriturismo, villaggi e/o impianti turistici;
    - e1) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere, collegi;
    - e2) campeggi;
    - e3) stabilimenti balneari;
    - e4) capanni da pesca e da caccia;
    - e5) agriturismo;
    - e6) villaggi e/o impianti turistici.
- (c3) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. I magazzini, depositi e frigoriferi, qualora connessi con altra attività sono da assimilarsi a questa, qualora autonomi sono da considerarsi fra le funzioni produttive quali sottocategoria C4.
- c4) Non si ha comunque mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare, per una sola volta, per non più del 30% della superficie utile, così come definita all'art.4, dell'unità stessa o con modificazione inferiore ai 20 m<sup>2</sup> di S.U. per unità immobiliare. Per le zone A restano valide le limitazioni d'uso fissate dal successivo art.33.
- c5) L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Nelle more degli interventi necessari per adeguare gli edifici alle destinazioni d'uso prescritte dal P.R.G. e dalle presenti norme, sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art.71 delle presenti norme.

#### **ART. 16 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

- (c1) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- (c2) Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi P.U.E., ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.
- (c3) In ogni caso l'indice di edificazione fondiaria non può superare i 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ed è prescritta la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi pubblici nella misura di 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>2</sup> di Su.
- (c4) L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.U.E. o a progetto unitario da approvarsi dal Consiglio Comunale.

#### **ART. 17 - NUOVO IMPIANTO**

- (c1) L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G., e in particolare:
  - opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, e servizi ed attrezzature;
  - opere di arredo urbano.
- (c2) L'intervento di nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.E. di cui all'art.22 delle presenti norme, salvo i casi in cui il P.R.G. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento.

#### **ART. 18 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO**

- (c1) Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali le Ferrovie dello Stato, l'Anas, l'Amiu, l'Amga e altri Enti Pubblici non territoriali quali l'Enel e la Sip, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi similari).
- (c2) Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art.9, punti f) e g) della L.N. 10/77. (3)
- (c3) Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti alla concessione di cui all'art.29 delle presenti norme.

## **ART. 19 - USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI**

- (c1) Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.
- (c2) Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.
- (c3) Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art.1 della L.10/77 (36) è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.
- (c4) Qualsiasi opera od intervento previsto dal PRG o dai suoi strumenti d'attuazione ricadenti in aree di demanio o di riserva naturale dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli Enti competenti per Legge.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **CAPITOLO IV - PROGRAMMATA ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### **ART. 20 - IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

- (c1) Il P.R.G. si attua sulla base del P.P.A. di cui all'art.13 della L.N. 10/77 ed alla L.R. 2/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- (c2) Il P.P.A. coordina gli interventi pubblici e privati, in rapporto alle previsioni della spesa pubblica, in coerenza con le indicazioni degli strumenti di programmazione regionali.
- (c3) Il P.P.A. ha durata pluriennale, da tre a cinque anni, e può essere modificato ed integrato non prima di un anno dalla sua approvazione; deve inoltre essere sottoposto a revisione in seguito all'approvazione di varianti generali al P.R.G.
- (c4) Qualora entro i termini stabiliti dal P.P.A., nelle aree di espansione individuate nello stesso, i privati aventi titolo, singolarmente o riuniti in consorzio, non abbiano presentato istanza di concessione corredata dagli atti, documenti ed elaborati richiesti dalle vigenti norme, il Comune, con deliberazione consiliare, procede all'esproprio delle aree stesse.
- (c5) Al di fuori del P.P.A., sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, gli interventi di cui all'art.9 della L.N. 10/77 (3), nonchè gli interventi di cui all'art.6 della L.N. 94/82.  
(6)

### **CAPITOLO V - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

#### **ART. 21 - DEFINIZIONE**

- (c1) Il P.R.G. si attua attraverso i piani urbanistici esecutivi (P.U.E.) o attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G. e del relativo P.P.A.

#### **ART. 22 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI**

- (c1) Nelle zone ove è prescritto il P.U.E., la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del Piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.
- (c2) I P.U.E. di iniziativa pubblica, previsti dal P.R.G., sono i seguenti:
- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica di cui all'art.13 della L.N. 1150/1942 (32) e agli artt. 20, 21, 22 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni; (7), (8), (9)
  - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui all'art.23 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (P.E.E.P.);(10)

- Piani delle aree da destinare agli Insedimenti Produttivi di cui all'art.24 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (P.I.P.); (11)

- Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della L.N. 457/78. (12)

(c3) I P.U.E. di Iniziativa Privata previsti dal P.R.G. sono i seguenti:

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata di cui al successivo art.23;

- Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui al successivo art.24.

## **ART. 23 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA**

(c1) I Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G..

(c2) In sede di approvazione del P.P.A., o con apposita deliberazione consiliare, il Comune invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato.

(c3) Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo, dovranno predisporre il progetto del piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune di cui all'art.25 delle presenti norme.

(c4) Il Piano, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione, ed è altresì inviato al Consiglio Circostrizionale il cui territorio è interessato dal Piano stesso.

(c5) Chiunque può presentare osservazioni al Piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito.

(c6) Il Consiglio Circostrizionale esprime il proprio parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del Piano: decorso tale termine il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, procede ai successivi adempimenti.

(c7) Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale il Consiglio Comunale decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.59 della L.N. 62/53. (13)

(c8) Se, entro i termini stabiliti, i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere, all'interno di detti perimetri, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, attraverso il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, ai sensi dell'art.28 della Legge 1150/1942 (33) e sue successive modificazioni, fermo restando quanto prescritto dal 4° comma del precedente art. 20.

(c9) L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dei P.U.E. di iniziativa privata può permettere lo scorporo del perimetro d'intervento di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area d'intervento.

(c10) Le aree così scorporate dovranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, mentre per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, ristrutturazione e un ampliamento massimo del 20% della volumetria esistente, comunque non superiore a m<sup>3</sup> 150.

## **ART. 24 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

- (c1) I proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero, aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono rispettare le prescrizioni del P.R.G. e delle presenti norme per gli edifici e le aree comprese nel Piano di recupero stesso. I Piani di recupero relativi alle zone A non possono in ogni caso prevedere incrementi della Su e del volume esistente, salvo i casi di cui all'art.11, n.2 delle presenti norme e salvo specifica previsione grafica di P.R.G.
- (c2) Le proposte presentate dai proprietari sono esaminate dal Consiglio Comunale che, con apposita deliberazione, autorizza la redazione del progetto di Piano.
- (c3) Il progetto di Piano è adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune, ai sensi del successivo art.25.
- (c4) Il Piano, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione, ed è altresì inviato al Consiglio Circostrizionale il cui territorio è interessato dal Piano stesso. Tale deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.
- (c5) Chiunque può presentare osservazioni al Piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito; i proprietari direttamente interessati possono presentare, nello stesso termine, le opposizioni al piano stesso.
- (c6) Il Consiglio Circostrizionale esprime il proprio parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del Piano: decorso tale termine il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, procede ai successivi adempimenti.
- (c7) Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale il Consiglio Comunale decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art.59 della L.N. 62/53. (13)

## **ART. 25 - CONVENZIONI**

- (c1) I progetti di P.U.E. di Iniziativa Privata vengono approvati dal Consiglio Comunale e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.
- (c2) La convenzione deve prevedere:
  - a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità minime prescritte dal successivo art.26;
  - b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione. Gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - c) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
  - d) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativa alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

- e) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonchè i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
  - f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - g) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
- (c3) Le convenzioni relative ai Piani di recupero sono stipulate sulla base di una Convenzione-tipo deliberata dal Consiglio Comunale nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 32, ultimo comma, della L.N. 457/78. (14)

## **ART. 26 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE E PROGETTO UNITARIO**

- (c1) Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:
- le strade
  - i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di m<sup>2</sup> 3,00 per abitante convenzionale insediabile
  - le fognature e gli impianti di depurazione
  - il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono
  - la pubblica illuminazione
  - il verde attrezzato nella misura di m<sup>2</sup> 6,00 per abitante convenzionale insediabile
  - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.
- (c2) Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sottoelencate:
- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di m<sup>2</sup> 6,00 per abitante convenzionale insediabile
  - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere nella misura di m<sup>2</sup> 2,8 per abitante convenzionale insediabile
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura di m<sup>2</sup> 1,2 per abitante convenzionale insediabile
  - gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport nella misura di m<sup>2</sup> 10,00 per abitante convenzionale insediabile
  - i parcheggi pubblici nella misura di m<sup>2</sup> 1,00 per abitante convenzionale insediabile.
- (c3) Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

- (c4) All'interno del perimetro dei P.U.E. di nuovo impianto, la superficie delle aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è determinata dai successivi 5°, 6°, 7°, 8°, 9° comma, salvo i casi in cui le aree suddette siano individuate, nella ubicazione e/o nella quantità, dalle planimetrie di P.R.G..
- (c5) Nei P.U.E. di nuovo impianto relativi agli insediamenti residenziali permanenti ed a quelli residenziali turistici, le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori rispettivamente, m<sup>2</sup> 18,00 ed a m<sup>2</sup> 24,00 per ogni abitante convenzionale insediabile.
- (c6) Nei P.U.E. relativi ad insediamenti residenziali esistenti, che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione deve essere comunque attrezzata e ceduta al Comune una superficie di aree per parcheggio pubblico nella misura minima inderogabile di m<sup>2</sup> 1,00 per ogni 10 metri quadrati di Su ricostruita.
- (c7) Nei P.U.E. di nuovo impianto relativi ad insediamenti industriali e artigianali, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 20% della superficie territoriale (St) di tali insediamenti.
- (c8) Nei P.U.E. di nuovo impianto che prevedano insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici e/o privati, le aree attrezzate da cedere non possono essere inferiori a m<sup>2</sup> 100 per ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie utile (Su) di tali attività.
- (c9) Per P.U.E. di nuovo impianto con previsioni miste - residenze e commercio, alberghi ecc. il calcolo delle superfici pubbliche vengono effettuate in base alle destinazioni d'uso previste dal P.U.E.
- (c10) Progetto Unitario (P.U.)  
Con specifica perimetrazione sono indicate le zone residenziali e/o produttive ad intervento diretto per le quali è comunque richiesto progetto unitario preventivo al rilascio delle singole concessioni. Il Progetto Unitario definisce i modi di utilizzo delle aree interne al perimetro, con indicazione:
- a) delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare dal privato, così come definite al 1° comma del presente articolo, comprensive della quota di 9 m<sup>2</sup>/ab. per verde e parcheggio, anche se non specificatamente individuate dalle Tavole di P.R.G.
- b) delle aree destinate ad uso pubblico (zona G e/o Parcheggio) ricadenti all'interno del perimetro di P.U., così come individuato dalle tavole di PRG, che sono da cedersi gratuitamente al Comune. Tali aree sono comprensive della quota di urbanizzazione primaria relative al verde e parcheggio pari a 9m<sup>2</sup>/ab. e della restante quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria. A scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere assentita la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria direttamente dal privato, in via prioritaria di parcheggi e verde pubblico attrezzato, purchè ricadenti nell'ambito del P.U.
- c) della modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione.
- (c11) Esso inoltre precisa le destinazioni d'uso ed eventualmente le tipologie e/o gli schemi planivolumetrici previsti, e può essere accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione col Comune in relazione al tipo di impegni previsti.
- (c12) Il progetto unitario è presentato da uno o più proprietari delle aree, ed è approvato, previo parere degli uffici competenti, del decentramento e della Commissione Edilizia, con deliberazione del Consiglio Comunale che diviene esecutiva ai sensi della L.N. 62/53. Esso si attua per concessioni e/o autorizzazioni edilizie.
- (c13) Il progetto unitario può modificare, non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primaria senza incrementare la potenzialità edificatoria.

(c14) Nei casi in cui il progetto unitario è completo dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie, la relativa concessione dovrà essere rilasciata sulla base di tali elaborati e dei pareri già acquisiti.

(c15) Il Comune, prima dell'approvazione, porta a conoscenza degli altri proprietari il progetto presentato.

#### **ART. 27 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

(c1) In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.E., ed in quelle disciplinate da P.U.E. approvati e convenzionati e/o da progetti unitari approvati, il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di:

- concessione onerosa di cui al successivo art.28
- concessione gratuita di cui al successivo art.29
- autorizzazione di cui al successivo art.30
- relazione asseverata per l'esecuzione di opere interne ai sensi dell'art.26 della Legge n.47/85 e successive modifiche.

(c2) L'intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti norme e vigente R.E.

(c3) L'intervento edilizio diretto può essere subordinato a progettazione unitaria per edifici e/o opere su richiesta del privato nonchè su determinazione del Sindaco; in quest'ultimo caso solo qualora le opere di urbanizzazione primaria siano mancanti o in larga misura carenti, ovvero per la realizzazione delle stesse siano interessate aree di più proprietari, ovvero, pur trattandosi di unica proprietà, l'ampia dimensione e la complessità o rilevanza dell'intervento ne rendano opportuno lo studio preventivo.

(c4) La realizzazione di opere interne così come definite nell'art.26 della L.R. n.47/85 è ammissibile compatibilmente con le destinazioni d'uso e le categorie di intervento prescritte per le singole zone omogenee di cui alle presenti norme ed alle previsioni cartografiche di P.R.G.

#### **ART. 28 - CONCESSIONE ONEROSA**

(c1) La concessione edilizia onerosa è data solo per le aree incluse nel P.P.A. salvi i casi di cui all'art.9 della L.N. 10/77 (3) e di cui all'art.6 della L.N. 94/82 (6).

(c2) Nelle zone in cui il P.R.G. si attua mediante P.U.E., il rilascio delle concessioni è subordinato, oltre alla preventiva approvazione del P.U.E., alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di cui al precedente primo comma.

(c3) In particolare sono soggette a concessione onerosa l'installazione di stabilimenti balneari e di capanni di caccia e di pesca, la realizzazione di aree attrezzate per campeggi, attrezzature ed impianti connessi alla coltivazione di cave.

(c4) La concessione edilizia deve prevedere tra l'altro:

1. gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie utile edificabili, determinati ai sensi dell'art.5 della L.N. 10/77 (15), ovvero, qualora dette spese vengano coperte, in tutto o in parte, attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla sua esecuzione, nonchè i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;

2. la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art.6 della L.N. 10/77 (1);
3. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
4. l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.;
5. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla concessione.

(c5) Nei casi di cui agli art.7 e 9, punto b), della L.N. 10/77 (16), (3), il contributo di cui al punto 2 del comma precedente è sostituito dall'impegno, assunto dal concessionario a mezzo di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione, determinati ai sensi dell'apposita convenzione-tipo deliberata dal Consiglio Comunale, in conformità alla Convenzione-tipo regionale.

#### **ART. 29 - CONCESSIONE GRATUITA**

- (c1) Nelle ipotesi previste dall'art.9 della L.N. 10/77, escluso il punto b), (3), la concessione edilizia è rilasciata a titolo gratuito e deve prevedere tra l'altro:
1. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
  2. l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.;
  3. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella concessione.

#### **ART. 30 - AUTORIZZAZIONE**

- (c1) Per gli interventi di cui ai precedenti artt.9, 10, 11 e 19, l'esecuzione dei lavori è soggetta ad autorizzazione del Sindaco che deve contenere, tra l'altro, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso, nonchè, se del caso, l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.
- (c2) Sono altresì soggette ad autorizzazione, purchè conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, se non sottoposte ai vincoli previsti dalle Leggi 1 giugno 1939, n.1089, e 29 giugno 1939, n.1497:
- a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
  - b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
  - c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
  - d) - installazione di insegne pubblicitarie, lapidi, cartelli, mostre, vetrine, lumi, antenne e ripetitori  
- installazione di tende aggettanti su spazi pubblici  
- installazione di cabine telefoniche ad uso pubblico, nonchè di apparecchi distributori automatici

- installazione di chioschi provvisori stagionali (con esclusione di uso anche temporaneo per alloggio) su spazi privati e/o pubblici.

(c3) L'installazione di insegne pubblicitarie, cartelli, tende, chioschi stagionali è autorizzabile solo se in conformità alle norme degli specifici regolamenti comunali da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

(c4) Per gli interventi di cui al comma precedente, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni.

(c5) In tale caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

(c6) Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

(c7) La disposizione di cui al precedente comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1 giugno 1939, n.1089, e 29 giugno 1939, n.1497.

## **TITOLO III°- DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **CAPITOLO VI - ZONIZZAZIONE**

#### **ART. 31 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

(c1) Il territorio del Comune di Ravenna è suddiviso, ai sensi dell'art.13 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (17), secondo le seguenti classificazioni:

- Zone A: Culturali Ambientali (Cap.VII)
- Zone B e C: a prevalente destinazione residenziale (Cap.VIII)
- Zone D: a prevalente destinazione produttiva (Cap. IX)
- Zone E: destinate all'agricoltura (Cap.X)
- Zone F e G: pubbliche e di uso pubblico (Cap. XI)
- Zone H: zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative (Cap. XII)
- Zone I: di tutela (Cap.XIII)
- Zone L: attività estrattive (Cap. XIII)

### **CAPITOLO VII - ZONE A: CULTURALI-AMBIENTALI**

#### **ART. 32 - NORME GENERALI-DISCIPLINA DI INTERVENTO NEL CENTRO STORICO**

- (c1) Le zone A (Centro Storico e complessi o edifici isolati di interesse storico-artistico e/o documentario) sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a vincolo di conservazione e risanamento conservativo.
- (c2) Il risanamento conservativo si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario, nonchè a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali.
- (c3) Nelle zone A non è consentito l'incremento dei volumi esistenti e delle Su esistenti; sono fatti salvi i casi previsti ai successivi punti b) ed n) e le specifiche prescrizioni grafiche riportate nelle tavole di P.R.G.
- (c4) Nelle zone A il P.R.G. si attua sia per intervento diretto sia previo strumento urbanistico di attuazione (P.U.E.), secondo quanto prescritto dal presente articolo; valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:
- a) le principali superfetazioni edilizie, individuate nelle planimetrie di P.R.G., saranno eliminate ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere considerati in caso di ricostruzione.  
Si intendono per "superfetazioni":

- le aggiunte ad edifici residenziali non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere
- i capannoni ad uso artigianale, industriale e commerciale, nonchè i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

Si intendono inoltre per superfetazioni le parti incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo;

- b) non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrata 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., sottoclassi A5 e A6, per i quali è definita sia l'area coperta che l'altezza;
- 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 P.R.G., 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, nè l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;
- e) è prescritta la conservazione delle alberature esistenti, nonchè la conservazione delle aree cortilizie graficamente individuate nelle tavole di P.R.G.;
- f) tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali, ovvero da demolizioni, verificatisi dopo l'adozione del presente P.R.G., potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito dei Piani di Recupero redatti in conformità del Titolo IV della L.N. 457/78 nei limiti del volume preesistente.  
Qualora nel corso di interventi su edifici soggetti a restauro scientifico e/o a restauro conservativo in presenza di concessione si verifichi il crollo di una porzione dell'immobile essa dovrà essere ripristinata nel rispetto delle previsioni del progetto previo rilascio di nuova concessione e nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici;
- g) non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti, sono vietate nuove aperture per negozi e passi carrai nelle murature perimetrali prospicienti suolo pubblico, salvo specifiche indicazioni di P.R.G. e/o di P.U.E.; eccezionalmente è consentita l'apertura di nuovi passi carrai derivanti da aperture nei muri di cinta compatibilmente all'uso dell'area libera di pertinenza dell'edificio servito; sono ammesse nuove aperture per negozi e passi carrai nei muri perimetrali al piano terra purchè non pregiudichino la sicurezza del traffico e le caratteristiche dei prospetti, all'esterno delle Mura con esclusione delle seguenti strade: via Maggiore, via Fiume Montone Abbandonato, via Circonvallazione al Molino, via Molino, via Bastione, via Castagnevizza, via R.Ricci, via Gabici, via Renato Serra, via S.Mama, via Castel S.Pietro, via Ravegnana, via Monfalcone, via Circonvallazione Molinetto, via Cesarea, via S.Gaetanino, via Sabbionara, via Don Minzoni, via S.Alberto, via Circonvallazione alla Rotonda e via Rocca Brancaleone.  
L'allineamento stradale, negli interventi di demolizione con ricostruzione, dovrà rispettare le prescrizioni grafiche delle tavole di P.R.G.;
- h) l'intervento edilizio diretto deve essere in ogni caso riferito alla singola unità edilizia (U.E.) definita sulla base dei dati, catastali, storici, tipologici, patrimoniali, d'uso, e individuata nelle

planimetrie di P.R.G. La documentazione di progetto deve essere riferita alla parte oggetto dell'intervento mentre lo stato dell'intera U.E. dovrà essere opportunamente documentato. Gli interventi su più di una unità edilizia come sopra definita (o su interi isolati) possono avvenire solo nell'ambito delle aree per attrezzature pubbliche indicate nel P.R.G. o previo progetto unitario e/o piano di recupero di iniziativa pubblica o privata esteso alle aree indicate nel P.R.G. con apposito perimetro o che l'Amministrazione Comunale potrà delimitare, sentita la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, nei casi in cui all'interno del piano di recupero vi siano edifici vincolati ai sensi delle leggi vigenti; eventuali correzioni del perimetro di U.E., adeguatamente motivate, possono essere introdotte con deliberazione del Consiglio Comunale;

i) nell'ambito del Centro Storico ed indipendentemente dalla classificazione in sottozona di intervento di cui appresso il P.R.G. individua:

- i comparti di aree ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico o ad edilizia economica e popolare; ogni comparto sarà oggetto di un progetto unitario di sistemazione di iniziativa comunale ovvero di iniziative dell'Ente proprietario.

All'interno di ogni comparto sono distinte e precisate le diverse destinazioni pubbliche delle singole aree e/o immobili

- i comparti di aree e di edifici, 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 con Piano di Recupero di iniziativa privata interessante l'intero comparto.

Il Progetto Unitario con Piano di Recupero di iniziativa privata del comparto denominato "ex Callegari" posto tra la via Fiume Montone Abbandonato e la cinta muraria, è subordinato, nel caso di trasferimento dell'attività industriale ivi insediata, ad una convenzione tra il Comune e l'azienda interessata, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali ed imprenditoriali più rappresentative, che regoli le modalità dello stesso trasferimento e le modalità attuative del progetto unitario

- i comparti di aree ed edifici che sono subordinati a Piani di Recupero di iniziativa comunale; all'interno di tali aree e di quelle eventualmente individuate a Piani di Recupero dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27 della L. 457/78 (31) il P.R.G. indica interventi e destinazioni d'uso che possono essere ulteriormente precisati e ridefiniti nel progetto di Piano, che deve essere elaborato nel rispetto del Titolo IV della Legge 5 agosto 1978 n.457. Nel Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato "Falegnameria Poggiali" (Tav. CS8/9) oltre a quanto indicato in cartografia vanno comunque realizzati 100 posti macchina pubblici ai sensi della L. 122/89.

Tali posti macchina non comportano volumetria, qualora realizzati in piani interrati e seminterrati.

Tali posti macchina vanno integrati ai sensi del c.4 dell' Art. 70.

Inoltre va individuata una superficie non inferiore a 2.500 m<sup>2</sup> da destinare a verde pubblico.

l) in aggiunta a quanto previsto dal Regolamento d'Igiene, sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza esistente media non inferiore a m 2,50 o se inferiore adeguabile a tale minimo, purchè dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensioni inferiori a m<sup>2</sup>6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata;

m) Piani interrati: in tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti, purchè tali spazi siano a servizio delle destinazioni previste e/o esistenti nell'edificio stesso, e a garages d'uso pubblico.

Sono ammessi nuovi interrati nelle aree non soggette ad intervento diretto e/o per opere pubbliche;

n) Sottotetti: è ammessa la residenza e/o relativi servizi nei sottotetti esistenti subordinatamente al verificarsi - anche mediante abbassamento del solaio di calpestio, se ammesso per norme di sottozona, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio - delle seguenti condizioni:

- altezza minima dei vani abitabili misurata fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del tetto, a filo interno dei muri perimetrali dell'edificio: m 1,50, o di altezza inferiore qualora il muro perimetrale del sottotetto sia già finestrato
- altezza media interna netta, misurata come al precedente punto, dei vani abitabili: uguale o superiore a m 2,35
- altezza media netta dei vani di servizio non inferiore a m 2,00, purchè per i servizi igienici, finestrati e/o provvisti di impianti di aspirazione forzata
- le superfici minime dei vani abitabili devono rispettare le norme vigenti
- superficie finestrata minima dei vani abitabili, pari ad 1/10 della loro superficie utile, anche con finestratura realizzata in falda, purchè non vengano creati aggetti che modifichino il profilo della copertura. Ai fini del calcolo della superficie finestrata, si considererà, in quest'ultimo caso, una superficie teorica pari a 1,5 volte la superficie reale del lucernaio;

le prime quattro condizioni devono essere compresenti, mentre per i locali di servizio è necessaria solo l'ultima condizione.

o) Norma sui materiali: negli interventi di cui agli articoli 9, 10, 11 nelle sottozone A1, A2, A3, A8, per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali, in particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci plastici
- rivestimenti di qualsiasi materiale
- infissi in plastica e alluminio anodizzato
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale; avvolgibili in metallo sono consentiti solo al piano terra per ambienti a destinazione commerciale, artigianale, pubblica e servizi
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo
- manti di copertura in tegole marsigliesi e olandesi, tegole di cemento, cemento amianto, lamiera
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato.

E' consentito solo l'uso di pietra serena o calcare bianco compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti.

E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico che comunque saranno oggetto di analisi preventiva da parte dell'Amministrazione Comunale, ai fini del parere della Commissione Edilizia. Nei casi ove sia prescritto il restauro scientifico, le suddette tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; la linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare salti di falda o frammentazione delle falde. In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti la pendenza delle falde non potrà superare il 40%.

I parametri murari in vista dovranno essere ripristinati con mattoni di recupero simili, stuccati alla cappuccina.

I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali e di massima esemplificati nel campionario comunale.

Si dovrà cercare di ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (misura delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.), così come anche specificato nella definizione degli interventi;

p) Conservazione degli arredi -

Nelle zone A sono da tutelarsi e da conservarsi gli arredi esterni e interni di negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi di valore artistico e documentario. Tali arredi e comunque tutti quelli realizzati da più di trenta anni, e che non hanno subito sostanziali alterazioni, sono subordinati a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, salvo le normali operazioni di manutenzione ordinaria. Ogni modificazione degli arredi esterni ed interni è subordinata ad autorizzazione edilizia, salvo M.O., pertanto per le modificazioni agli arredi interni non è consentito il ricorso alle procedure definite dall'art.26 della L.N. 47/85.

### **ART. 33 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

(c1) Nelle zone A sono ammesse, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza e servizi strettamente connessi, servizi e attrezzature pubbliche (istituzioni pubbliche statali e degli Enti Locali elettivi), attività politiche, sociali, sindacali e di categoria, culturali, ricreative e religiose; attività artigianali di servizio e produttive, con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- b) attività direzionali, amministrative, uffici privati e banche, studi professionali, mostre ed esposizioni, attività commerciali e magazzini, limitatamente alle superfici utili già destinate a tali usi in data antecedente l'adozione del P.R.G., compresi quelli di cui al precedente punto a), ma comunque in misura non superiore al 20% delle superfici utili destinate alla residenza per singola unità edilizia così come definite da eventuali autorizzazioni comunali precedenti o, in assenza di queste dalla documentazione catastale.  
Qualora l'unità edilizia sia interessata da più proprietà, detto 20% è da computarsi solamente in relazione alle superfici sulle quali il richiedente dimostri di avere titolo ad intervenire;
- c) pubblici esercizi quali: ristoranti, bar, trattorie, osterie, senza limitazioni, al piano terra;
- d) garages d'uso pubblico, alberghi, teatri e cinematografi.

(c2) E' invece sempre escluso dalla "zona territoriale omogenea A", l'inserimento di magazzini e depositi all'ingrosso.

(c2 bis) I cinematografi, indicati con simbologia C nelle tavole, sono vincolati a tale uso, salvo approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto preliminare che verifichi la compatibilità di diverse destinazioni d'uso sia con le esigenze di tutela e valorizzazione del Centro Storico che con il traffico e il sistema di sosta.

In ogni caso gli usi direzionali, finanziari e assicurativi, non potranno superare il 25% della Superficie Utile esistente.

Il progetto preliminare dovrà essere redatto nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Art. 38. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per teatri e cinema-teatri, mentre per i cinematografi ricadenti in piani di recupero di iniziativa pubblica sarà il piano stesso a definire gli usi compatibili.

(c3) E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o della città storica.

(c4) E' consentito in tutti i casi l'adeguamento delle attività di commercio al dettaglio esistenti alle superfici minime previste dal vigente Piano del Commercio.

(c5) E' consentito al piano terra il cambiamento di destinazione d'uso dei pubblici esercizi, botteghe artigiane ed esercizi commerciali esistenti, alla data di adozione del P.R.G.<sup>1</sup> lungo le vie Cavour, Cairoli, Matteotti, Muratori, IV Novembre, XIII Giugno, Mentana, Diaz, C.Ricci, Antica Zecca, Guidone, R.Gessi, M.Gordini, G.Rasponi e sulle piazze del Popolo, XX Settembre, Einaudi e A.Costa, esclusivamente fra le categorie suddette e comunque ad usi residenziali, e per eventuali ampliamenti della sede esistente di uffici pubblici e/o d'interesse pubblico, fino ad una superficie massima pari al 30% della Su esistente al piano terra e già occupata da detti uffici.

Per gli esercizi commerciali di superficie utile al piano terra > 500 m<sup>2</sup> è ammesso un utilizzo diverso da quello in atto, purchè ricompreso tra quelli definiti al 1° comma del presente articolo, previa presentazione di un progetto preliminare da approvarsi dal Consiglio Comunale, verificandone in particolare le compatibilità d'uso in riferimento alle caratteristiche pedonali e ambientali della zona.

(c6) Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le seguenti specifiche destinazioni d'uso:

AM = AREE MONUMENTALI E DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE

AR = AREE ARCHEOLOGICHE

VPA = VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

VS = VERDE SPORTIVO

S = SCUOLA (SCUOLA DELL'OBBLIGO - SUPERIORI - ISTITUTI)

ES = EDILIZIA SOCIALE (CENTRI CULTURALI E DELL'INFORMAZIONE - BIBLIOTECHE - TEATRI - MUSEI - ATTREZZATURE PUBBLICHE PER LO SPORT E LO SVAGO, PALESTRE)

SP = SERVIZI PUBBLICI (SERVIZI FORNITI DA ENTI PUBBLICI COMPRESO NIDI E MATERNE, PUBBLICA SICUREZZA, CARABINIERI, FINANZA, POLIZIA ecc.)

UP = UFFICI PUBBLICI

P = PARCHEGGI

<sup>1</sup> Per le vie Cavour, Cairoli, Matteotti, Muratori, IV Novembre, XIII Giugno, Mentana, Diaz (da Piazza del Popolo a Vicolo degli Ariani) e sulle piazze del Popolo, XX Settembre, Einaudi e A.Costa tale data è il 21.4.1983, mentre per le vie C.Ricci, Antica Zecca, Guidone, R.Gessi, M.Gordini, G.Rasponi e Diaz (da Vicolo degli Ariani a via di Roma) è il 28.7.1987.

A = ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE

AS = ARTIGIANATO DI SERVIZIO

CO = COMMERCIO AL MINUTO

R = RESIDENZA

C = CINEMATOGRAFO

IP = CASA CIRCONDARIALE DI PENA

G = AUTORIMESSA/AUTOSILO

#### **ART. 34 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE "A" IN SOTTOZONE**

(c1) Gli edifici e le aree libere compresi nelle zone A sono stati classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle seguenti "categorie" che vengono indicate convenzionalmente come "sottozone"

A1 - Edifici e/o complessi di rilevante valore architettonico monumentale

A2 - Edifici di valore storico-artistico, architettonico e documentario

A3/1 - Edifici essenzialmente residenziali che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio storico e che hanno conservato caratteri originali

A3/2 - Edifici essenzialmente residenziali che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico ma che non hanno perduto gli elementi architettonici originali

A4 - Edifici e/o complessi di recente edificazione, inseriti nel tessuto edilizio del Centro Storico

A5 - Aree libere risultanti da edifici demoliti, da riedificare

A6 - Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio del Centro Storico, ma sono incompatibili con esso per le specifiche caratteristiche plano-volumetriche

A7 - Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da demolire

A8 - Edifici e/o complessi isolati di interesse storico-artistico e/o documentario.

(c2) Gli edifici sottoposti, alla data di adozione del piano, a vincolo di tutela in base alla L.N. 1089/1939 sono riportati con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G., relative al Centro Storico; ciò ha solo valore indicativo, pertanto il privato è tenuto a verificare l'esistenza del vincolo preventivamente alla presentazione dell'istanza di autorizzazione e/o concessione presso la competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

(c3) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 33, purchè compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o complesso.

**ART. 35 - SOTTOZONA A1 - EDIFICI E/O COMPLESSI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO-MONUMENTALE**

- (c1) Comprende edifici e complessi classificati ai sensi della Legge n.1089 del 1939 e le parti di tessuto edilizio di particolare valore monumentale, storico-artistico e ambientale, tutti soggetti a tutela globale.
- (c2) In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria manutenzione e di restauro scientifico, definiti rispettivamente dagli artt. 8 e 10.
- (c3) In tale sottozona ogni intervento è subordinato al nulla osta preventivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 33, purchè compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.

**ART. 36 - SOTTOZONA A2 - EDIFICI DI VALORE STORICO-ARTISTICO, ARCHITETTONICO, DOCUMENTARIO**

- (c1) Comprende gli edifici ed i complessi di valore storico-artistico, architettonico e documentario che contribuiscono in maniera determinante alla caratterizzazione degli spazi e/o degli isolati del Centro Storico.
- (c2) In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria manutenzione (art.8) e di restauro e risanamento conservativo di tipo A (art.11), salvi i casi in cui dalle analisi storico-critiche prescritte dal vigente Regolamento Edilizio (App. n.2) risulti l'opportunità dell'intervento di restauro scientifico di cui al precedente art.35 sottozona A1 o di restauro e risanamento conservativo di tipo B, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
- (c3) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 33, purchè compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.

**ART. 37 - SOTTOZONA A3/1 - EDIFICI ESSENZIALMENTE RESIDENZIALI CHE COSTITUISCONO IN PREVALENZA IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO E CHE HANNO CONSERVATO I CARATTERI ORIGINALI**

- (c1) Comprende gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico e sono prevalentemente destinati alla residenza.
- (c2) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8), manutenzione straordinaria (art. 9), restauro e risanamento conservativo di tipo B (art.11).
- (c3) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 33, lettere a), b), c) e d), per il punto d) limitatamente alle attività ricettive alberghiere.

**ART. 37 BIS - SOTTOZONA A3/2 - EDIFICI ESSENZIALMENTE RESIDENZIALI CHE COSTITUISCONO IN PREVALENZA IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO, MA CHE NON HANNO O HANNO PERDUTO GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ORIGINALI**

- (c1) Comprende gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico di minore interesse storico ma che, per caratteristiche planivolumetriche, valorizzano il tessuto; sono prevalentemente destinati a residenza.
- (c2) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8), manutenzione straordinaria (Art. 9), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art. 11) e ristrutturazione edilizia (Art. 12).
- (c3) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 33, lettere a), b), c) e d), per il punto d) limitatamente alle attività ricettive alberghiere.

**ART. 38 - SOTTOZONA A4 - EDIFICI E/O COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE INSERITI NEL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO**

- (c1) Comprende le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente.
- (c2) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8), di manutenzione straordinaria (art. 9), di restauro e risanamento conservativo (art. 11), di ristrutturazione edilizia (art. 12), di demolizione, con o senza ricostruzione.
- (c3) Per gli interventi di demolizione con ricostruzione, salvo diverse prescrizioni grafiche riportate nelle planimetrie di P.R.G., è consentita la variazione dell'altezza massima fino a m 12,50 o della superficie coperta, mantenendo comunque nelle dimensioni dell'esistente la superficie utile lorda ed il volume. In ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiario If non potrà superare i m<sup>3</sup> 5,00/m<sup>2</sup>.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 33.
- (c4 bis) Nel caso di mutamento di destinazione d'uso dei cinematografi, nel rispetto di quanto prescritto all'Art. 33 c3 bis e dei precedenti commi del presente articolo, è ammesso l'incremento della Superficie Utile esistente per una superficie pari a quella conservata a cinematografo o a sala per attività culturali e comunque per non più del 50% della superficie coperta esistente destinata a cinematografo.

**ART. 39 - SOTTOZONA A5 - AREE LIBERE RISULTANTI DA EDIFICI DEMOLITI, DA RIEDIFICARE**

- (c1) Identifica le aree che possono essere occupate da costruzioni, anche di carattere privato, ai fini del mantenimento e/o della ricostituzione delle cortine edilizie.
- (c2) Per ciascuna di tali aree, che corrisponde alla superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, salvo modesta riduzione per esigenze funzionali e/o igieniche, è fissata l'altezza massima della linea di gronda, che non potrà essere comunque ridotta per più del 10%.
- (c3) Per tali nuovi edifici in prospicenza di strade e spazi pubblici non sono ammessi balconi, logge, pensiline e/o volumi aggettanti.

(c4) Sono sempre ammesse le destinazioni di cui ai punti a), c) e d) dell'art. 33 nella totalità della Su progettata, mentre per le destinazioni di cui al punto b) solo nella misura max del 20% della Su progettata.

**ART. 40 - SOTTOZONA A6 - EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO, MA SONO INCOMPATIBILI CON ESSO PER LE SPECIFICHE CARATTERISTICHE PLANOVOLUMETRICHE**

(c1) Comprende edifici, generalmente non destinati a residenze, che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate nel Centro Storico, pur essendo incompatibili con il tessuto edilizio circostante.

(c2) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8) e di demolizione e ricostruzione (art. 13).

(c3) Per ciascuna di tali aree, che corrisponde alla superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, è fissata l'altezza massima della linea di gronda.

(c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 33, salvo diverse prescrizioni di P.R.G.

**ART. 41 - SOTTOZONA A7 - EDIFICI, NON COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO, DA DEMOLIRE**

(c1) Comprende gli edifici che non sono assolutamente compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico. Gli edifici che sorgono su aree che il P.R.G. destina a viabilità o a verde pubblico devono essere espropriati e demoliti, quelli che sorgono su aree che il P.R.G. destina ad usi privati devono essere demoliti per recupero di spazi aperti privati.

(c2) Per tali edifici se destinati, alla data di adozione del presente P.R.G., ad attività compatibili e/o utili alla fruibilità del Centro Storico e specificatamente a garage d'uso pubblico ed attività culturali, ricreative e religiose e di pubblica utilità è ammesso l'intervento di manutenzione straordinaria e l'inserimento di impianti tecnologici e di servizi igienici senza variazione dell'attività svolta.

(c3) Nel caso di variazione dell'attività svolta è obbligatoria la demolizione anche con intervento sostitutivo del Comune.

(c4) Nel caso di demolizione anche parziale è vietata comunque la ricostruzione.

**ART. 42 - SOTTOZONA A8 - EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO**

(c1) Comprende gli immobili esterni al Centro Storico soggetti a conservazione ambientale. Essi sono indicati nelle planimetrie di P.R.G. con apposito perimetro e con un numero di ordine, come risulta dal seguente elenco:

TAV.	VILLE ED EDIFICI VINCOLATI	N.
6	Cà dell'Osteria	1
9	Chiesa di S.Clemente	2
	La Cascina	3

	Cippo di Anita Garibaldi	4
11	Fattoria Rasponi	5
	La Cilla	6
12	Palazzone	7
	Monastero	8
	Chiesa di S.Alberto	9
	Palazzo via Guerrini, 24	10
	Casa Natale di Stecchetti	11
	Palazzo Orlandi	12
13	Podere Casino	13
17	Santa Maria di Savarna	14
	Palazzone	15
	Fattoria Brocchi	16
20	Cà Vecchia	17
	Chiesina del Fossatone	17 bis
23	Villa Graziani	18
	Edif. via Basilica n. 10	18 bis
	Villa Biondina	19
	Chiesa di S.Cristoforo	20
26	Cà dei Braccianti	21
	Case del Comune	22
	Cà Nuova	23
	Capanno Garibaldi	24
27	La Fabbrica Vecchia	25
	Villa V.le delle Nazioni, 187	26
30	Palazzo Baronio	27
	Case dello Zuccherificio	28
33	Essicatoio Tabacchi	29
36	Palazzo Rossi	30
37	Palazzo Malagola	31
	Chiesa di S.Pietro	32
	Villa Orfanelle	33
	Villa Poletti	34
	Palazzo Pasolini	35
38	Palazzo Osio	36
	Edificio Scolastico di Piangipane, 252	37
39	Monastero	38
	Chiesa di S.Giuseppe	39
41	Mausoleo di Teodorico	40
	Fornace	41
44	Palazzo Baracca	42

45	Villa del Seminario	43
46	Villa Guadalupe	44
	Chiesa di S.Maria in Fercolis	45
	Villa Pasolini	46
	Villa Ottani	47
	Villa Mori	48
	Palazzo del Collegio	49
	Casino Faentina	50
	Villa via Piangipane, 265	51
	Villa Emiliani	52
48	Villa Laura	53
	Edif. di via F.M.Abandonato 162,164,166,168	53 bis
	Villa Circonvallazione Molino, 12	54
49	Fattoria dei Monaldini	55
	Chiesa di S.Maria in P.Fuori	56
51	La Vinona	57
53	Villa Raisa	58
	Villa Malagola	59
	Palazzone	59 bis
54	Torre Lovatelli	60
	Villa Ghigi	61
55	Villa Galli	62
	La Chiusa	63
	Chiesa via Ravegnana, 389	64
	Villa Bacchetta	65
	Villa Brandolini	66
	Villa Corradini	67
	Villa Zanotti	68
	Colonia dei Francesi	69
	Villa Ballardini	70
	Villa Baldini	71
	Chiesa di Madonna dell'Albero	72
56	Basilica S.Apollinare in Classe	73
57	La Torrazza	74
59	Villa Dragoni	75
60	Palazzo della Torre	76
61	Villa Capra Valli	77
	Chiesa di S.Marco	78
	Chiesa di S.Bartolomeo	79
	Villa Domara	80
	Pieve di S.Apollinare	81
62	Villa Baldini	82
	Villa Brandolini	83

	Molinaccio	84
	Villa Ridolfi	85
64	Cappella della Betonica	86
66-67	Villa Gamba	87
67	Palazzo Piancastelli	88
	Villa Saporetti	89
	Villa Schiavina	90
69	Villa Monaldina	91
	Chiesa di S.Giacomo	92
	Villa via Gambellara 124/126	93
	Villa Serena	94
71	Villa Erbosa	95
75	Villa Branzanti	96
	Palazzo Ramona	97
	Pieve di S.Pietro e Paolo	98
	Torre Albicini	99
76	Villa Pantoli	100
	Villa Callegati	101
	Villa Pasolini	102
	Villa Masini	103
	Villa Barberi	104
77	Villa Maria	105
	Villa Jole	106
	Villa via Gambellara, 80	107
	Missioni Estere	108
	Pieve di S.Lorenzo in Vado	109
	Villa Olga	110
	Villa Marini	111
78	Villa via Formella Inf. 16/18	112
	Villa Ginanni Fantuzzi	113
	Pieve di S.Cassiano in Decimo	114
84	Villa via Taverna, 22	115
	Villa della Torre	116
85	Villa Miserocchi	117
86	Villa Corradini	118
	Chiesa di S.Pietro in Campiano	119
	Villa Antolini-Ghezze Vitali	120
91	Villa Bavelacci	121
92	Chiesa di Andrea Apostolo	122
	Villa Masini	123
	Il Castellaccio	124

93	Villa Bastia	125
	Villa Gnani	126
94	Villa Manzoni	127
	Chiesa di S.Bartolo Apostolo	128
95	Edifici Industriali via Zattoni 5/13	129
	Palazzo Rasponi	130
	Chiesa di S.Pantaleone	131
	Palazzo Doria	132
98	Villa Spreti	133
	Palazzo Vecchio	134
	Villa Manuzzi	135
	Villa Strada Prov. Mensa Mat.,30	136
100	Palazzone	137
	Villa via Mensa, 72	138

- (c2) Ogni intervento nell'ambito della sottozona A8 è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, corredato da analisi storico-critiche e da analisi della consistenza degli edifici e del patrimonio arboreo.
- (c3) Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo di tipo A. Il ripristino tipologico e altri interventi possono essere eccezionalmente consentiti dal Consiglio Comunale sulla base di adeguata documentazione per i soli fabbricati non direttamente facenti parte dei complessi monumentali compresi nel perimetro di sottozona.
- (c4) Le aree ricadenti all'interno del perimetro, sono soggette a tutela dello stato di fatto, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature.
- (c5) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 33, purchè compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.
- (c6) Le eventuali diverse indicazioni di zona omogenea contenute all'interno dei perimetri di sottozona A8 sono vincolanti solo ai fini delle destinazioni d'uso ammesse e non comportano l'applicazione degli indici edificatori.

## **CAPITOLO VIII - ZONE B e C: A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

### **ART. 43 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- (c1) Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti o stagionali e dei relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali.
- (c2) Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie di destinazioni d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose
- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a m<sup>2</sup> 300 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito) nelle zone B e in conformità ai piani del Commercio nelle zone C, attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore per unità produttiva a m<sup>2</sup> 200
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena)
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose
- depositi e magazzini con superficie utile non superiore a m<sup>2</sup> 150, purchè non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.  
Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, deposito di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

#### **ART. 44 - ZONE B1: EDIFICATE SATURE**

- (c1) Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.
- (c2) In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - variazione di destinazione d'uso
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia senza incremento di Su, Vol. e Sc
  - demolizione e ricostruzione: in questo caso la ricostruzione non può superare nè la superficie utile (Su) e volume esistente, nè la superficie coperta (Sc) esistente, nè l'altezza massima del fabbricato esistente (Hm), nè comunque l'indice di edificabilità fondiaria (If) di 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, rispettando le prescrizioni relative alle distanze di cui al successivo art. 45.
- (c3) Nei casi di demolizione e ricostruzione e nei casi di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'art.15, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente art. 70 e dalla relativa tabella.
- (c4) I lotti classificati come edificati saturi compresi nei P.E.E.P. escluso il capoluogo, che non hanno utilizzato completamente gli indici dei piani di zona sono comunque edificabili secondo i suddetti indici.

## ART. 45 - ZONE B2/B3: EDIFICATE DI INTEGRAZIONE

(c1) Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate, in cui possono essere ammessi ampliamenti e sopralzi necessari ad una migliore e più completa utilizzazione degli edifici esistenti.

(c2) In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- variazione di destinazione d'uso
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- costruzione: limitatamente agli ampliamenti ed ai sopralzi e a nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi. L'intervento deve rispettare, secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., i seguenti limiti:

B2:     $I_f = 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$   
       $U_f = 0,90 \text{ m}^3/\text{m}^2$   
       $H_m = 12,50 \text{ m}$

B3:     $I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$   
       $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
       $H_m = 10,50 \text{ m}$

La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a m 5,00

Distanza minima fra edifici 10,00 m

- nuova costruzione, demolizione totale e ricostruzione: valgono gli indici e le prescrizioni di cui al punto precedente, con un  $R_c \leq 50\%$ , ristrutturazione edilizia: ammessa senza incremento della  $S_u$  e  $Vol.$  esistente, salvo la possibilità di raggiungere gli indici edilizi max sopra riportati.

(c3) Nei casi in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a m 7,50 è ammesso un minimo distacco di queste dai confini di proprietà e di zona di m 3,00 e tra pareti finestrate e non, di m 6,00.

(c4) 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.

(c5) Sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto preventivo unitario presentato dai confinanti, che potrà essere realizzato previa concessioni dai confinanti stessi anche in tempi diversi.

(c6) La documentazione e la procedura d'approvazione del progetto preventivo unitario sono similari a quelle della concessione edilizia.

(c7) Le sopraelevazioni e gli ampliamenti, anche in corpi a se stanti, di edifici esistenti devono rispettare le norme edilizie stabilite al secondo comma del presente articolo con un  $R_c \leq 45\%$ . Nei casi in cui le fronti degli edifici non superino l'altezza di m 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 m 3,00 mentre, quand'anche una sola di esse sia finestrata, il distacco non potrà essere inferiore a m 6,00; in entrambi i casi il distacco minimo dai confini dovrà essere di m 3,00.

(c8) 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 m 5,00.

E' comunque facoltà del Sindaco prescrivere nuovi allineamenti.

(c9) Nel caso di edifici prospicienti strade esistenti di larghezza inferiore a m 10,00 può essere consentito un distacco minimo di m 3,00 dai nuovi limiti della viabilità stessa indicati nelle planimetrie di P.R.G., e/o definiti dall'ufficio comunale competente.

(c10) 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 m 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente alla sommità del tetto.

(c11) In tutte le nuove edificazioni definite ai sensi del precedente art. 14, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'art. 15, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente art. 70 e dalla relativa tabella.

(c12) I lotti edificati di integrazione B2-B3 ricadenti all'interno di piani di lottizzazione regolarmente convenzionati e/o di P.E.E.P., sono edificabili secondo le modalità e gli indici di detti piani.

#### **ART. 46 - ZONE B4/B5 DI COMPLETAMENTO**

(c1) Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di P.U.E.

(c2) In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto ed è consentita l'edificazione, secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., nel rispetto dei seguenti indici:

B4:       $I_f = 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$   
          $U_f = 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
          $R_c = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
          $H_m = 12,50 \text{ m}$   
          $V_l = 0,5$

B5:       $I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$   
          $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
          $R_c = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
          $H_m = 10,50 \text{ m}$   
          $V_l = 0,5$

- La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a m 5,00.

- La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a m 10,00.

- La  $V_l$  non si applica per le fronti di edificio con  $H_{\text{max}}$  inferiore a m 7,50.

(c3) Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a m 7,50 è ammesso un minimo distacco di queste dai confini di proprietà e di zona di m 3,00 e tra pareti finestrate e non di m 6,00, purchè, limitatamente alla zona B5, ricadenti in lotti frazionati prima del 27.1.75.

(c4) Nel caso di edifici prospicienti strade esistenti, di larghezza inferiore a m 10,00, può essere consentito un distacco minimo di m 3,00 dai nuovi limiti della viabilità stessa indicati nelle planimetrie di P.R.G., e/o definiti dall'ufficio comunale competente.

- (c5) 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 m 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente alla sommità del tetto.
- (c6) Nei casi in cui risulti necessaria la realizzazione o l'ampliamento delle strade e di altre eventuali opere di urbanizzazione primaria, a servizio delle zone di completamento le planimetrie di P.R.G. delimitano con apposito perimetro le aree per le quali è necessario redigere un progetto unitario delle suddette opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 26. Il rilascio della concessione relativa agli edifici è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.
- (c7) In tutte le nuove edificazioni definite ai sensi del presente art. 14, nei casi di demolizione e ristrutturazione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'art.15, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente art. 70 e dalla relativa tabella.
- (c8) I lotti liberi di completamento B4 e B5, ricadenti all'interno di piani di lottizzazione regolarmente convenzionati e/o di P.E.E.P., sono edificabili secondo le modalità e gli indici di detti piani.

#### **ART. 46 BIS - ZONE B6: MISTE PUBBLICHE-PRIVATE DI INTEGRAZIONE URBANA**

- (c1) Comprendono aree libere ricadenti in isolati consolidati e/o in via di consolidamento, inseriti in unità elementari urbane a bassa dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico, da integrare nel contesto urbano.
- (c2) In tali aree, aventi superficie di norma inferiore ai 10.000 m<sup>2</sup>, le previsioni di Piano possono essere attuate dal Comune o dall'Ente Pubblico competente per la realizzazione di verde pubblico parcheggi pubblici e/o altra opera pubblica secondo le modalità previste dal 4° comma dell'Art. 1 della Legge 1/78.
- (c3) E' facoltà del proprietario dell'area proporre al Comune, in sede di osservazione al P.R.G. adottato e comunque prima della delibera comunale di controdeduzione alle osservazioni, anche attraverso la proposta di atto unilaterale d'obbligo, la cessione gratuita di una quota non inferiore al 50% dell'area per la realizzazione di servizi pubblici necessari alla zona e l'edificazione ad uso prevalentemente residenziale per l'altra quota non superiore al 50%.  
E' facoltà del Comune accettare la proposta in relazione al proprio programma di opere pubbliche.
- (c4) In caso di accoglimento il P.R.G. si attua, mediante Progetto Unitario (Art. 26), nel rispetto delle indicazioni grafiche del P.R.G., e secondo i seguenti parametri:
- una quota non inferiore al 50% della superficie territoriale al netto della viabilità è destinata ad uso pubblico, di norma a verde e/o parcheggio, nel rispetto comunque di quanto definito all'Art. 64
  - la restante quota non superiore al 50% è destinato ad usi privati prevalentemente residenziali, di cui nel capoluogo almeno il 20% a servizi generali alla residenza, nel rispetto dei seguenti indici:
    - Ut ≤ 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - H max = 10,50 ml.
    - It ≤ 0,75 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
    - Uf ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - VI = 0,5
    - Rc ≤ 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali pari a ml. 5,00

- distanza minima fra edifici non inferiore a ml. 10,00

- la VI non si applica per le fronti di edificio con H max inferiore o uguale a ml. 7,50.

Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a ml. 7,50 è ammesso un minimo distacco di questi dai confini di proprietà e di zona di ml. 3,00 e tra pareti finestrate e non di ml. 6,00.

- (c5) Il Progetto Unitario può essere presentato anche contestualmente all'atto d'obbligo. Detti Progetti Unitari diventano operativi a PRG approvato e si considerano automaticamente inseriti nel 1° PPA di attuazione del PRG.
- (c6) Il Progetto Unitario deve prevedere il completamento, se ed in quanto necessario, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, a carico della proprietà.
- (c7) Qualora dopo cinque anni dalla data di approvazione del PRG il Comune non abbia attuato alcuna opera pubblica è comunque facoltà del privato richiederne l'attuazione nei modi indicati al precedente comma 3 e 4.
- (c8) Nelle zone B6 sono ammessi gli usi di cui all'Art. 43.
- (c9) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dall'Art. 70 e dalla relativa tabella.
- (c10) Nella presente zona gli arredi e le opere a verde devono rispettare quanto prescritto nello specifico abaco di riferimento vigente per le zone di nuovo impianto.

#### **ART. 47 - ZONE C1 - DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE**

- (c1) Comprendono le aree, oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P., regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale dopo la data di approvazione del precedente P.R.G. (23.9.75).
- (c2) In tali zone perimetrata nella cartografia di Piano il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di quest'ultimo, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, anche con riferimento alla programmata attuazione del P.R.G.. Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stata richiesta la concessione, saranno asservite all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare la concessione edilizia, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi nei modi definiti agli artt. 26 e 28 delle presenti norme.
- (c3) Le zone C1 sono perimetrata nelle planimetrie di P.R.G. e, all'interno di ciascun perimetro, sono indicati:
  - il volume complessivo realizzabile (Vc)
  - la superficie utile complessiva (Su)
  - la superficie delle aree pubbliche, escluse le strade, da cedere al Comune per servizi di quartiere (Ss)
  - la massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza (% R).

- (c4) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 70 e dalla relativa tabella.

#### **ART. 48 - ZONE C2: DI NUOVO IMPIANTO**

- (c1) Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o alla trasformazione di quelli esistenti mediante ristrutturazione urbanistica. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le Zone C2 destinate a residenze speciali (caserme, comunità, alloggi per militari e per dipendenti di enti pubblici, case per anziani e analoghe strutture socio sanitarie, ostelli e alloggi per studenti e strutture similari).
- (c2) Le zone C2 sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. e, all'interno di ciascun perimetro, sono indicati:
- il volume complessivo realizzabile ( $V_c$ )
  - la superficie utile complessiva realizzabile ( $S_u$ )
  - la superficie delle aree pubbliche, escluse le strade, da cedere al Comune per servizi di quartiere ( $S_s$ )
  - la massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinate alla residenza ( $\%R$ ).
- (c3) In tali zone il P.R.G. si attua mediante P.U.E.
- (c4) La distanza fra pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto, fatta eccezione per pareti di cui una sola finestrata, fronteggianti per una lunghezza inferiore a m 12,00 e per pareti cieche; in ogni caso la distanza minima fra pareti sarà di m 10,00.  
La distanza minima dai confini di zona è regolata dalla  $V_l = 0,5$  con distacco minimo di m 5,00. Il distacco minimo degli edifici dai cigli stradali è pari a m 3,00 nei casi in cui esso è costituito da marciapiedi di uso pubblico ed è pari a m 5,00 nei casi in cui esso è recintato e sistemato a verde.
- (c5) Nei casi di complessi edilizi che formano oggetto di progettazione planivolumetrica unitaria, sono ammesse distanze fra le fronti inferiori all'altezza dell'edificio più alto, ma, in ogni caso, non inferiori a m 10,00; è consentita l'edificazione sul filo strada per sezioni stradali non inferiori a m 16,00 e purchè la distanza degli edifici frontistanti non sia inferiore all'altezza della fronte più alta.
- (c6) Nelle zone C2 le planimetrie di P.R.G. possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere; in sede di formazione del progetto planivolumetrico, può essere proposta una diversa ubicazione di tali aree, purchè la loro superficie complessiva non diminuisca e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto.
- (c7) Prima dell'approvazione del P.U.E., negli edifici eventualmente esistenti nelle zone C2, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (c8) Nelle planimetrie di P.R.G. sono individuate le aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica destinate all'edilizia economica e popolare; tali aree in sede di formazione del piano P.E.E.P. sono integrate nel rispetto delle leggi statali e regionali vigenti.
- (c9) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo art.70 e dalla relativa tabella.

**ART. 49 - ZONE C3 - DI NUOVO IMPIANTO ED ADEGUAMENTO PER LA FORMAZIONE DEL SISTEMA DEI CORSI E DELLE PIAZZE**

- (c1) Comprendono le parti del territorio comunale, destinate a nuovi insediamenti e/o alla trasformazione di quelli esistenti mediante ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.
- (c2) Nelle zone C3 sono ammesse, oltre alla residenza ed alle destinazioni di cui al precedente art.43, anche quelle di cui alle lettere d), e), f), g) e h) del primo comma del seguente art. 51.
- (c3) Le zone C3 sono perimetrare nelle planimetrie di P.R.G. e, all'interno di ciascun perimetro, sono indicati:
- il volume complessivo realizzabile (esclusi i volumi esistenti)
  - la superficie utile complessiva realizzabile (Su) (escluse le superfici utili esistenti)
  - la superficie delle aree pubbliche, escluse le strade, da cedere al Comune per servizi di quartiere (Ss)
  - la massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinate alla residenza.
- (c4) Nell'ambito del Corso Sud gli impianti sportivi pubblici a scala territoriale sono realizzabili anche utilizzando la potenzialità edificatoria delle zone sportive di P.R.G. confinanti.
- (c5) In tali zone il P.R.G. si attua per P.U.E. di iniziativa pubblica e/o privata, o per intervento diretto, previa redazione di un progetto planivolumetrico unitario d'iniziativa comunale, relativo alle aree comprese all'interno di ciascun perimetro; tale progetto è da approvarsi con la procedura di cui all'art.21 della L.R. 47/78 e 23/80 (8)(26).
- (c6) In sede di approvazione di tale progetto planivolumetrico unitario, l'Amministrazione Comunale definisce le aree soggette a P.E.E.P. e a P.I.P., nonchè quelle destinate ad uso pubblico, tenendo conto delle precedenti destinazioni ad uso pubblico del P.R.G. '73.
- (c7) Il progetto planivolumetrico suddetto definisce i distacchi degli edifici dal ciglio stradale, nonchè i distacchi fra gli edifici che devono comunque rispettare le prescrizioni del D.I. n.1444/68.
- (c8) Prima dell'approvazione del progetto planivolumetrico unitario, negli edifici esistenti all'interno delle zone C3, sono ammessi comunque gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è ammessa inoltre la realizzazione di opere pubbliche e di opere private, queste ultime purchè in lotti non superiore a 800 m<sup>2</sup>, non risultanti dal frazionamento di lotti con superficie maggiore se fatto posteriormente al 21.4.83 e purchè con destinazione edificabile per P.R.G. '73.
- (c9) Dette opere private sono edificabili con gli indici edilizi delle zone B2 per i lotti edificati e B4 per quelli inedificati. Tali opere pubbliche e private sono ammesse previa approvazione dei progetti esecutivi da parte del Consiglio Comunale e nel rispetto di eventuali prescrizioni degli uffici comunali competenti.
- (c10) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 70 e dalla relativa tabella.

## ART. 49 BIS - ZONE C4: ZONE MISTE PUBBLICHE-PRIVATE DI QUALIFICAZIONE URBANA

- (c1) Comprendono di norma uno o più isolati di progetto, ricadenti in zone urbane del capoluogo, della frangia, del forese e del litorale, ad alta dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico, da qualificare.
- (c2) In dette zone aventi di norma superficie superiore ai 10.000 m<sup>2</sup>, le previsioni di piano possono essere attuate dal Comune o dall'Ente Pubblico competente per la realizzazione di verde pubblico, parcheggi pubblici e/o altra opera pubblica, oltre che per la realizzazione di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata, previa approvazione di P.U.E. di iniziativa pubblica.
- (c3) E' facoltà del proprietario dell'area proporre, al Comune, anche in sede di osservazione al piano o sua variante, la cessione gratuita di almeno il 50% dell'area per la realizzazione di servizi pubblici necessari alla zona e l'edificazione ad uso prevalentemente residenziale per la restante quota. Ciò dovrà avvenire previa presentazione da parte del privato di specifico atto unilaterale d'obbligo, da presentarsi contestualmente all'osservazione o comunque prima dell'approvazione del I° Piano Poliennale di Attuazione. In tal caso il Comune, qualora non sia stata avviata la procedura di cui al 2° comma, è tenuto ad accettare la proposta e relativo atto d'obbligo.
- (c4) Nel caso in cui si verificano le condizioni di cui al comma 3° il Piano si attua, a P.P.A. approvato, per P.U.E. di iniziativa privata, nel rispetto delle indicazioni grafiche del PRG e secondo i seguenti parametri:

- una quota non inferiore al 50% della Superficie Territoriale depurata della viabilità è destinata ad uso pubblico, di cui non meno dei 2/3 accorpata per la realizzazione di norma di verde e/o parcheggio, nel rispetto comunque di quanto definito all'Art. 64

- una quota non superiore al 50% della Superficie Territoriale depurata della viabilità è destinata ad usi misti: residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo con una percentuale massima di residenza, nel capoluogo dell'80%, nei centri della frangia e del forese del 90% e del litorale del 70% della potenzialità edificatoria ammessa, ciò nel rispetto dei seguenti indici:

$$U_t \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H_m \leq 12,50 \text{ ml.}$$

$$I_t \leq 0,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$V_l = 0,5$$

- distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali pari a ml. 5,00

- distanza minima fra edifici non inferiore a ml. 10,00

- la  $V_l$  è uguale a 0,5 e non si applica per le fronti di edificio con  $H$  inferiore a ml. 7,50.

Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a ml. 7,50 è ammesso un minimo distacco di questi dai confini di proprietà e di zona di ml. 3,00 e tra pareti finestrate e non di ml. 6,00.

- (c5) Qualora il proprietario presenti detto atto unilaterale prima dell'approvazione della delibera comunale di controdeduzione alle osservazioni, se la proposta è corredata dei documenti progettuali prescritti per la presentazione di un P.U.E., il Comune provvederà alla pubblicazione della stessa secondo le procedure previste per i P.U.E., pronunciandosi sulle eventuali osservazioni ed approvando la proposta come P.U.E., con specifica deliberazione. Detti PUE diventano operativi a PRG approvato e si considerano automaticamente inseriti nel 1° PPA d'attuazione del PRG.

- (c6) Alla scadenza del I° P.P.A. qualora non sia stata presentata alcuna istanza ad edificare da parte del privato l'area è attuabile solo ai sensi del comma 2.
- (c7) Nella presente zona gli arredi e le opere a verde devono rispettare quanto prescritto nello specifico abaco di riferimento vigente delle zone di nuovo impianto.

#### **ART. 49 TER - ZONE C5 - DI NUOVO IMPIANTO NEI CENTRI URBANI DELLA FRANGIA E DEL FORESE**

- (c1) Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali nei centri urbani della frangia e del forese.
- (c2) In tali zone il Piano si attua mediante PUE.
- (c3) Le zone C5 sono individuate e perimetrare nelle planimetrie di PRG e si attuano nel rispetto dei seguenti indici:

$$It = 0,75 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$Ut = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$If = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$Hm \leq 10,50 \text{ m}$$

$$VI \ 0,5$$

$$SS \geq 25\% \text{ St nei centri della frangia}$$

$$SS \geq 10\% \quad \text{St nei centri del forese, come indicato nelle tavole di PRG}$$

- La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a m 5,00.
  - La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a m 10,00.
  - La VI non si applica con le fronti di edificio con H max inferiore a m 7,50.
- (c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza fino all'aliquota max del 100% a cui possono essere integrati usi misti - commerciali, direzionali, artigianato di servizio alla persona - fino all'aliquota max del 20%. Diverse quantificazioni obbligatorie per detti usi sono indicate nelle tavole di P.R.G.
- (c5) Nelle zone C5 le tavole di PRG possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizio di quartieri; in sede di formazione del PUE, può essere proposta una diversa e motivata ubicazione, perchè la loro superficie complessiva non diminuisca e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto.
- (c6) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo Art. 70 e dalla relativa tabella.

#### **ART. 50 - ZONE A VERDE PRIVATO**

- (c1) Comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini, orti e parchi privati, è quindi prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni, nonchè l'eventuale sistemazione a orto o giardino.
- (c2) Non possono essere abbattuti alberi senza autorizzazione comunale, in caso di abbattimento o di avvizzimento le piante debbono essere sostituite.

(c3) Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e un ampliamento max di 300 m<sup>3</sup> e comunque fino ad una volumetria complessiva non superiore a 1300 m<sup>3</sup>.

(c4) La distanza degli edifici dai confini di zona e/o di proprietà non può essere inferiore a m 5,00.

## **CAPITOLO IX - ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

### **ART. 51 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE**

(c1) Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone, nel rispetto dei successivi articoli e delle indicazioni delle planimetrie del P.R.G., sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

- a) attività artigianali produttive e attività legate al settore della piccola industria;
- b) attività artigianali e industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- c) attività artigianali e industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti, attività di produzione e trasformazione di energia;
- d) attività relative alla commercializzazione di prodotti e/o dell'artigianato di servizio;
- e) attività annonarie, commerciali all'ingrosso e/o al grande dettaglio, commerciali portuali, magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto complementari;
- f) attività di servizio alla viabilità, servizi pubblici e privati per le zone industriali e per le attività terziarie;
- g) attività ricettive, ricreative;
- h) attività amministrative e direzionali;
- i) attività produttive portuali

(c2) Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni azienda insediata, nella misura massima complessiva di 150 m<sup>2</sup> di Su, per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza, ad eccezione di quanto previsto per le aree di cui al punto 4 e al 2° periodo del punto 5 dell'art.55; sempre nel rispetto degli indici previsti per le zone prevalentemente produttive, sono ammessi gli uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.

(c3) Nel caso di trasferimento di attività industriali dalle zone edificate ad altre zone o ad altri Comuni, vanno convenzionati, tra il Comune e le aziende interessate, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali ed imprenditoriali più rappresentative, gli aspetti relativi al loro trasferimento; tali convenzioni vanno approvate dal Consiglio Comunale.

(c4) Nelle zone soggette ai vigenti progetti unitari per le aree artigianali-industriali del forese (P.U.A.A.I.F.), nelle aree artigianali industriali commerciali di Savio e Fosso Ghiaia, nelle aree

dell'intervento Bassette e nelle aree con P.I.P. approvato si applicano le norme specifiche dei relativi piani di utilizzo.

- (c5) Nell'ambito delle zone D in sede di approvazione dei piani P.I.P. l'Amministrazione Comunale può stralciare le aree di pertinenza di edifici esistenti non funzionali all'attuazione del piano; per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e un ampliamento massimo del 20% della volumetria esistente, comunque non superiore a m<sup>3</sup> 150.
- (c6) Il comparto relativo all'Area Produttiva Integrata (A.P.I.) di cui fanno parte zone D3, D4/AT, D5/AT, F1, al fine dell'applicazione delle prescrizioni di cui all'art.54/2° comma è da considerare a tutti gli effetti un'area produttiva unica. La "relazione" e la "compatibilità" delle destinazioni d'uso di cui al punto d) del presente articolo con le attività produttive insediate e/o insediabili vanno pertanto verificate nell'ambito dell'intero comparto A.P.I.

## ART. 52 - ZONE D1: ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

- (c1) Comprendono le aree a destinazione artigianale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E.
- (c2) In tali zone sono ammesse le destinazioni di cui alle categorie a) e d), purchè compatibili e relazionate con l'attività produttiva insediata e/o insediabile, del precedente art. 51; all'interno delle aree portuali sono ammesse soltanto le destinazioni di cui alle categorie a) del precedente art. 51; nelle zone indicate con simbologia **CT** nella cartografia di PRG, sono ammesse esclusivamente attività di cantieristica, impianti per la depurazione delle acque di sentina, lavorazione di carpenteria metallica, depositi e rimessaggi.
- (c3) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e ristrutturazione edilizia
  - demolizione e ricostruzione
  - costruzione nel rispetto dei seguenti indici:  
 $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
 $V_l = 0,5$  tra edifici  
Superficie minima del lotto = m<sup>2</sup> 1.500 = S<sub>f</sub>, salvo diversa indicazione grafica di P.R.G.
  - distanza dalle strade = m 6,00
  - distanza dai confini = m 5,00 o in confine previo accordo fra i proprietari
- (c4) Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a m 7,50 è ammesso un minimo distacco di queste dai confini di proprietà e di zona di m 3,00 e tra pareti finestrate e non, di m 6,00.
- (c5) In tutte le nuove edificazioni definite ai sensi del precedente art. 14, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le

categorie di cui all'art.15, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente art.70 e dalla relativa tabella.

### **ART. 53 - ZONE D2: INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

(c1) Comprendono le aree a destinazione artigianale-industriale che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E., salvo quanto prescritto dal 7° comma del presente articolo.

(c2) In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle categorie previste dal precedente Art. 51:

a);

b);

c);

d) purchè compatibili e relazionati con l'attività produttiva insediata e/o insediabile;

e) limitatamente a magazzini, depositi, frigoriferi e attività commerciali all'ingrosso con un limite massimo per queste ultime del 50% della Su ammessa e comunque fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 2.000

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria

- restauro e ristrutturazione edilizia

- demolizione e ricostruzione

- costruzione nel rispetto dei seguenti indici:

$$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$V_I = 0,5 \text{ tra edifici}$$

$$\text{Distanza dalle strade} = \text{m } 6,00$$

$$\text{Distanza dai confini} = \text{m } 5,00 \text{ o in confine previo accordo tra i proprietari}$$

$$\text{Lotto minimo di intervento} = \text{m}^2 1.500 = S_f, \text{ salvo diversa indicazione grafica di P.R.G.}$$

(c3) Le zone D2 oggetto di piani di lottizzazione approvati ed in corso di attuazione, sono perimetrare nelle planimetrie di P.R.G. e all'interno di ciascun perimetro sono indicati:

- la superficie utile complessiva, ivi compresa quella degli edifici eventualmente già realizzati (Su)

- la superficie delle aree pubbliche e di uso pubblico, escluse le strade, da cedere al Comune per i servizi di quartiere (Ss).

(c4) In dette zone si applicano le norme di convenzione per quanto non indicato nel presente articolo.

(c5) Dopo la scadenza del piano di lottizzazione, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, le nuove edificazioni dovranno attenersi agli indici di cui al precedente secondo comma ed il rilascio della concessione sarà subordinato al pagamento degli oneri e dei contributi nei modi definiti agli artt. 26 e 28 delle presenti norme.

(c6) In tutte le nuove edificazioni definite ai sensi del precedente art.14, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'art. 15, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente art. 70 e dalla relativa tabella.

(c7) Nelle cartografie di P.R.G. sono indicate con apposito perimetro le aree industriali esistenti e di completamento per le quali gli interventi di riconversione e ristrutturazione delle attività produttive sono subordinate alla preventiva approvazione di un programma unitario di intervento da parte del Consiglio Comunale, d'intesa con le competenti Autorità regionali; sono previsti i seguenti "ambiti" di programmazione e/o di progettazione unitaria:

a) Comparto ANIC - zona portuale

b) Comparto SAROM - zona portuale

c) Comparto Zuccherificio di Mezzano

I programmi e progetti unitari di intervento dovranno, in ogni caso, rispettare i seguenti indici:

-  $U_t = 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $V_l = 0,5$  tra edifici

- Aree pubbliche (escluse le strade interne) = 20% della  $S_t$ , di cui almeno il 40% a parcheggio.

(c8) Fino all'approvazione del programma unitario di cui al presente comma, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di ammodernamento, miglioramento e ristrutturazione parziale degli impianti esistenti, possono essere consentiti con approvazione del Consiglio Comunale, purchè inseriti in un programma di medio periodo.

#### **ART. 54 - ZONE D3: ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO**

(c1) Comprendono le aree previste per nuovi insediamenti artigianali ed industriali. In tali aree il P.R.G. si attua mediante P.U.E., secondo le prescrizioni di cui agli artt. 22 e 25 delle presenti norme.

(c2) In sede di P.U.E. saranno individuati i lotti da destinare specificatamente ad attività artigianali, secondo le destinazioni d'uso di cui ai punti a), c), d), purchè compatibili e relazionate con l'attività produttiva insediata e/o insediabile, del precedente art. 51. Per i restanti lotti si interviene anche con la destinazione d'uso di cui al punto b) del precedente art. 51.

(c3) In tali zone si applicano i seguenti indici:

-  $U_t = 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $V_l = 0,5$  tra edifici

- Distanza minima dai confini = m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

- Lotto minimo di intervento =  $\text{m}^2$  1.500 per le destinazioni artigianali-industriali

- Lotto minimo di intervento =  $\text{m}^2$  5.000 per le destinazioni industriali-commerciali

- Aree pubbliche, escluse le strade interne, 20% della superficie territoriale (St) di cui almeno il 40% a parcheggio.
- (c4) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente art.70 e dalla relativa tabella.

#### **ART. 55 - ZONE D4: TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

- (c1) Comprendono le aree destinate ad attività terziarie che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E.
- (c2) In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle categorie d), e), g) e h) del precedente art.51; nelle tavole di P.R.G., con apposita simbologia, sono indicate specifiche destinazioni d'uso; le aree senza specifica simbologia sono utilizzate secondo le destinazioni d'uso di cui ai punti 1) e 5) del successivo 3° comma in relazione alle specifiche situazioni insediative.
- (c3) Il P.R.G., in tali zone, si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- costruzione, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti seguenti:

1. aree commerciali portuali (indicate con simbologia **CP** nella cartografia di P.R.G.).  
In tali zone è consentita la costruzione di magazzini per le merci, la realizzazione di piazzali e attrezzature per la movimentazione, lo stoccaggio e il confezionamento delle merci.

- $U_f = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $V_1 = 0,5$  tra edifici
- Aree di uso pubblico = 20% della  $S_f$  di cui l'85% a parcheggio
- Distanze minime dai confini = m 5,00 o sul confine previo accordo fra i proprietari
- Distanza minima dal ciglio della strada = m 6,00

Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a m 7,50 è ammesso un minimo distacco di queste dai confini di proprietà e di zona di m 3,00.

I depositi costieri sono consentiti esclusivamente in aree espressamente indicate nelle planimetrie di P.R.G. con simbologia **DC**

2. aree per autorimesse, autosili (indicate con la simbologia **AU** nella cartografia di P.R.G.)

- $U_f = 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $V_1 = 0,5$  tra edifici

- Distanza minima dai confini = m 5,00

- Distanza minima dalle strade = m 6,00

Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a m 7,50 è ammesso un minimo distacco di queste dai confini di proprietà e di zona di m 3,00.

3. aree destinate a parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto e corrieri (sono indicate con la simbologia **(AT)** nelle tavole di P.R.G.).

Tali aree dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli autotreni. In esse è prescritta la sistemazione a verde, con alberi di alto fusto e cespugli, nelle fasce perimetrali aventi profondità non inferiori a m 6,00; le aree destinate al parcheggio ed alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati all'alloggio del custode ed eventualmente ad officine di rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, stanze di riposo per gli autisti, servizi igienici, attività espositive-commerciali e di stoccaggio delle merci purchè connesse all'autotrasporto.

Il P.R.G. si attua nel rispetto degli indici di cui al punto 1. del presente articolo.

4. aree per distributori di carburanti e per altri servizi legati alla viabilità (indicate con la simbologia **(D)** nelle tavole di P.R.G.).

Su tali aree è consentita la realizzazione e la gestione, nei limiti fissati dalle norme vigenti e in particolare dalla L.R. n.16 del 17.5.86, di impianti per la distribuzione di carburante e di attrezzature al servizio della viabilità (chioschi, lavaggi, assistenza meccanica e strutture similari) e di servizio di ristoro per una Su max di m<sup>2</sup> 40; per gli edifici sono ammesse esclusivamente strutture di tipo precario che possono essere agevolmente e rapidamente rimosse, nel rispetto di un H max delle strutture di m 6,00 e di Rc ≤ 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> salvo pensiline fino ad un max di m<sup>2</sup> 100.

Non è in ogni caso ammessa la residenza, per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza incremento della volumetria e superficie utile.

5. aree per attrezzature commerciali-direzionali, artigianato di servizio

Sulle aree indicate con simbologia **(C)** nella cartografia di P.R.G. è consentita la realizzazione di esercizi commerciali aventi superficie di vendita conformi alle previsioni del Piano del Commercio (Legge 426/71), di uffici pubblici e privati, di locali per spettacolo, bar, ristoranti, e l'artigianato di servizio alla persona, con superficie max di 200 m<sup>2</sup> per unità, salvo diversa e specifica dicitura sulle tavole di P.R.G.

Sulle aree con simbologia **(S)** è consentita la realizzazione di esercizi per l'artigianato di servizio alla persona con superficie max di 200 m<sup>2</sup> per unità, e per l'artigianato di servizio in genere con superficie max di 400 m<sup>2</sup> per unità.

In dette aree è consentita la realizzazione di residenza e relativi servizi in misura non superiore al 30% della Su complessiva, esistente e/o di progetto, e comunque non superiore a m<sup>2</sup> 1.000.

Il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- If = 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- Uf = 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- H max = m 12,50

- VI = 0,5 tra edifici

- Distanza dai confini di proprietà e dal ciglio stradale = m 5,00

- Distanza da piazza = m 1,50 salvo diverse prescrizioni dell'Amministrazione Comunale

Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a m 7,50 è ammesso un minimo distacco di queste dai confini di proprietà e di zona di m 3,00 e tra pareti finestrate e non, di m 6,00.

In tutte le nuove edificazioni definite ai sensi del precedente art.14, nei casi di demolizione e ristrutturazione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'art. 15, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente art. 70 e dalla relativa tabella.

6. aree per alberghi (indicate con simbologia **A** nella cartografia di P.R.G.)

La realizzazione di alberghi, motel, e dei servizi relativi è ammessa con i seguenti indici:

- If = 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- Uf = 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- H max = m 12,50

- V1 = 0,5 tra edifici

- Distanza minima dai confini = m 5,00

- Distanza minima fra edifici = m 10,00

Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a m 7,50 è ammesso un minimo distacco di queste dai confini di proprietà e di zona di m 3,00 e tra pareti finestrate e non, di m 6,00.

Gli alberghi esistenti devono mantenere la destinazione d'uso attuale; sono consentiti gli interventi di riqualificazione volti all'adeguamento della capacità ricettiva e dei servizi strettamente funzionali all'attività turistica esercitata, nel rispetto degli indici di cui al 1° periodo del presente punto, fatta salva la possibilità di realizzare gli interventi di cui ai punti seguenti:

a) E' ammesso l'incremento del numero delle camere esistenti, fino al raggiungimento del numero max di 30, incremento comunque non superiore al 30% del numero delle camere esistenti e purchè le camere, vecchie e nuove, siano dotate di servizio igienico.

b) E' ammesso l'ampliamento dei servizi igienici fino al raggiungimento del 25% della superficie utile lorda del totale delle camere per clienti; nel determinare tale superficie vanno conteggiate solo le camere con Su netta superiore agli 8 m<sup>2</sup>. I nuovi servizi igienici e quelli ampliati non dovranno in ogni caso superare i 4 m<sup>2</sup> per singola unità e, quantitativamente, il numero delle camere esistenti che ne siano sprovviste. Deve essere previsto un servizio igienico ad uso comune, ogni piano, solo quando esistano camere prive di bagno privato.

c) E' ammesso l'ampliamento dei locali comuni (sale per giochi, ricreazione, ristorante, bar, sale di soggiorno) e di quelli di servizio (cucina; lavanderia-stireria; camere e servizi per il personale, il proprietario o il gestore; amministrazione, ricezione; depositi) con modalità e parametri rapportati alla diversa categoria delle strutture ricettive e precisamente:

- per gli alberghi e le pensioni nel caso in cui il rapporto attuale fra superficie utile lorda e numero massimo dei posti letto, dichiarati per legge, sia inferiore a 30 m<sup>2</sup> posto letto; in tutti questi casi è concesso un incremento della volumetria esistente per i locali sopraccitati, fino al raggiungimento dei minimi indicati al punto precedente, purchè ciò non comporti un incremento della superficie preesistente destinata a tali locali superiore al 50% e una edificabilità fondiaria complessiva non superiore ai 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; al solo fine della definizione di detto indice fondiario è ammesso il computo dell'eventuale area di pertinenza dell'albergo,

purchè della stessa proprietà al 21.4.83, esterna alla sottozona D4 e classificata a tale uso dal progetto unitario di spiaggia vigente.

- d) Sono consentiti l'ampliamento e la realizzazione delle attrezzature tecniche (vano ascensore, centrale termica, scale esterne di servizio) senza che ciò comporti il conteggio di tali volumi e superfici nella determinazione dell'If e dell'Uf.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c) e d) devono essere contenuti in una superficie coperta massima pari al 70% a condizione che la superficie utile (Su) al piano terra, non conteggiando i portici di qualsiasi altezza e le superfici coperte da strutture mobili, non superi il 50%.

Tali interventi non possono ridurre le superfici coperte e/o scoperte attualmente adibite ad usi sportivi e ricreativi di pertinenza degli alberghi.

E' ammesso per gli edifici esistenti un incremento di altezza non superiore a m 3,50 o un incremento superiore fino al raggiungimento dell'altezza massima ammessa di m 12,50. In ogni caso le distanze fra le pareti finestrate non potranno essere inferiori a m 6,00 e il distacco minimo dai confini a m 3,00; solo per ampliamenti dei servizi igienici è consentito un distacco minimo fra pareti cieche frontistanti di m 3,00.

Per le attrezzature turistiche facenti parte di fabbricati destinati anche ad altri usi (residenziale, commerciale ...) sono ammessi incrementi nei modi e secondo i parametri detti, solamente in rapporto alla superficie, al volume e alla capacità ricettiva già esistenti e con destinazione turistica.

#### 7. campeggi esistenti

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposito perimetro e simbologia  le aree su cui insistono campeggi esistenti il cui esercizio è compatibile con le condizioni ambientali e urbanistiche della zona.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante progetto unitario convenzionato; le modalità attuative, gli indici urbanistico edilizi, sono definiti da apposito regolamento da approvarsi dal Consiglio Comunale, con le modalità di cui all'art.21 della L.R. 47/78 e sue modificazioni, in applicazione alla legislazione Regionale vigente (8).

### **ART. 56 - ZONE D5: TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO DI NUOVO IMPIANTO**

- (c1) Comprendono le aree destinate alle attrezzature di cui alle categorie d), e), g) e h) del precedente art.51 individuate con apposita specifica simbologia nelle planimetrie di P.R.G.
- (c2) In tali zone il Piano si attua mediante P.U.E. secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie di P.R.G. e nel rispetto di quanto prescritto dai precedenti artt. 22 e 25 nonchè degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti successivi.
- (c3) Nelle zone oggetto di piani di lottizzazione approvati ed in corso di attuazione, sono perimetrare nelle planimetrie di P.R.G. e all'interno di ciascun perimetro sono indicati:
- la superficie utile complessiva, ivi compresa quella degli edifici eventualmente già realizzati (Su)
  - la superficie delle aree pubbliche e di uso pubblico, escluse le strade, da cedere al Comune per i servizi di quartiere (Ss).
- (c4) In dette zone si applicano le norme di convenzione per quanto non indicato nel presente articolo.

1. aree per autorimesse, autosili (indicate con la simbologia  nella cartografia di P.R.G.)

Il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_t = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $U_f = 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $V_1 = 0,5$  tra edifici
- Distanze minime = m 10,00 dai confini di proprietà e di zona e dalle strade

2. aree destinate a parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto (sono indicate con la simbologia **A1** nelle planimetrie di P.R.G.)

Tali aree dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli autotreni. In esse è prescritta la sistemazione a verde, con alberi di alto fusto e cespugli, nelle fasce perimetrali aventi profondità non inferiori a m 6,00; le aree destinate al parcheggio ed alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

E' ammessa la realizzazione di edifici destinati all'alloggio del custode ed eventualmente ad officine, rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, stanze di riposo per gli autisti, servizi igienici, attività espositive-commerciali e di stoccaggio delle merci purchè connesse all'autotrasporto.

Il P.R.G. si attua nel rispetto degli indici di cui al punto 1. del presente articolo.

3. aree per attrezzature commerciali e artigianato di servizio (indicate rispettivamente con la simbologia **C** ed **S** nella cartografia di P.R.G.).

Nelle aree con simbologia **C** è ammessa la realizzazione di esercizi e centri commerciali con superficie di vendita conforme alle previsioni del Piano del Commercio, di esposizione, di uffici pubblici e privati, di locali per spettacoli, bar, ristoranti; nelle aree con simbologia **S** è consentita la realizzazione di esercizi per l'artigianato di servizio con superficie max di  $\text{m}^2$  200.

Il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_t = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $U_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $Sc = 30\%$  di  $St$
- $H_{\text{max}} = \text{m } 20,00$
- $H_{\text{max}} = \text{m } 12,50$  nelle zone di tutela dall'ingressione marina di cui all'art.67 punto e)
- $V_1 = 0,5$  tra edifici
- Aree pubbliche e di uso pubblico = 100% di  $S_u$  di cui almeno il 70% a parcheggio
- Distanza dai confini = m 5,00

In tali zone è ammessa inoltre la realizzazione di residenza e relativi servizi in misura non superiore al 15% della  $S_u$  complessiva e comunque non superiore a  $\text{m}^2$  1.500.

Per la zona D5 posta in via Trieste (ex Fiat) è ammessa all'interno della  $S_u$  complessiva una superficie max di  $4.000 \text{ m}^2$  per la realizzazione di quanto previsto dalla Tab. 8 allegato n. 5 D.M. 4.8.88 n. 375 che fa parte integrante del vigente Piano del Commercio.

4. aree per alberghi (indicate con la simbologia **A** nella cartografia di P.R.G.). La realizzazione di alberghi, motel e dei servizi relativi è ammessa nel rispetto degli indici di cui al punto 3. del presente articolo, salvo:  $l'Ut = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,  $l'Uf = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e il parcheggio pubblico  $\geq 50\%$ .

5. aree per attrezzature di carattere aziendale ed interaziendale al servizio delle attività produttive e terziarie (indicate con simbologia **AS** nella cartografia di P.R.G.).

Su tali aree possono essere realizzate attrezzature al servizio di attività produttive, commerciali, bancarie, assicurative, quali: mense, servizi sociali, centri elettronici, centri di formazione professionale, uffici tecnici e amministrativi, attrezzature sportive e ricreative per i dipendenti.

Il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

-  $It = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

-  $Ut = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $VI = 0,5$  tra edifici

- Aree pubbliche e di uso pubblico = 100% di Su di cui almeno il 50% a parcheggio

- Distanze minime = m 10,00 dai confini di proprietà e di zona e dalle strade

-  $H \text{ max} = \text{m } 30,00$

6. campeggi - impianti turistici e capanni ad uso turistico

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposito perimetro e simbologia **A** le aree in cui è ammessa la realizzazione di nuovi campeggi. In tali zone il P.R.G. si attua per P.U.E. applicando l'art. 24 della L.R. 47/78 e successive modificazioni (11).

Le modalità attuative, gli indici urbanistico-edilizi, sono definiti da apposito regolamento da approvarsi dal Consiglio Comunale, con le modalità di cui all'art. 21 della L.R. 47/78 - 23/80 (8), in applicazione della Legislazione Regionale vigente.

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposito perimetro e simbologia **IT** le aree in cui è ammessa la realizzazione di impianti turistici, comprendenti attrezzature sportive e/o ricreative, maneggi, piscine, dancing-discotheca, aree attrezzate a parcheggio, edifici di facile rimozione destinati a ristorazione e residenza temporanea (bungalow). L'intervento è condizionato all'approvazione del Consiglio Comunale di un progetto unitario e di apposita convenzione, con le modalità previste per i piani particolareggiati di iniziativa privata di cui all'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni (29).

Il Progetto unitario è redatto nel rispetto dei seguenti indici:

-  $Rc \text{ max} = 15\%$

-  $H \text{ max} = 1$  piano e comunque non oltre m 4,50

- Parcheggi pubblici:  $4 \text{ m}^2$  per ogni abitante insediabile pari a  $9,00 \text{ m}^2$  di Su

- Parcheggi privati: a norma del seguente art. 70

- Superficie max coperta del bungalow =  $\text{m}^2 27,00$

- Sono ammessi inoltre per i bungalows, portici - tettoie per una Superficie max di  $\text{m}^2 6,00$  e soppalchi interni, di una Superficie max di  $\text{m}^2 10,00$ .

L'area destinata a bungalow e relativi servizi, nell'ambito della quale è comunque prescritto il rispetto dei suddetti indici, non può superare il 50% dell'area complessiva, con esclusione della viabilità di servizio.

La convenzione deve determinare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e dei contributi nonché il periodo di validità dell'autorizzazione del progetto unitario, non inferiore a 5 e non superiore a 20 anni. In tale periodo sono vietati i frazionamenti di proprietà ed è obbligatoria la gestione unitaria del complesso. La convenzione, contenente anche tali divieti ed obblighi, è trascritta nei registri pubblici immobiliari.

Le zone per l'installazione di capanni ad uso turistico nella fascia costiera, sono indicate nelle tavole di P.R.G. con specifica perimetrazione e simbologia **CN**. In tali zone il Piano si attua per P.U.E., applicando l'art. 24 della L.R. 47/78 e successive modificazioni (11).

Le aree saranno concesse in diritto di superficie ai richiedenti singoli o associati.

#### **ART. 57 - ZONE DI SERVIZIO ALL'INDUSTRIA D6**

(c1) 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.

(c2) In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto coi seguenti indici:

- If = indice di fabbricabilità fondiario 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- Uf = indice di utilizzazione fondiario 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- V1 = 0,5 tra edifici

- H max = altezza massima m 12,00

- Distanza dai confini e dalle strade = m 5,00

(c3) Nelle aree D5 indicate con specifica simbologia **D** nella cartografia di P.R.G., sono ammessi esclusivamente impianti di depurazione e vasche di decantazione per le acque reflue delle industrie insediate.

#### **ART. 57.1 - ZONE PRODUTTIVE PORTUALI D7.1**

Le zone produttive portuali D7.1 sono destinate alla movimentazione, al carico, al deposito, alla manipolazione, all'imballaggio delle merci con esclusione di quelle di categoria "A".

Sono inoltre ammesse le attività di cantieristica, officine di manutenzione di macchinari e containers o al diretto servizio dell'attività insediata, le infrastrutture del trasporto e le attività amministrative e/o commerciali di servizio al singolo intervento. Per prime lavorazioni si intendono le operazioni necessarie per la scomposizione la ricomposizione dei carichi, l'imballaggio, la miscelazione delle merci, l'insacco delle rinfuse, il taglio del legname ed in generale tutte le operazioni necessarie per la scomposizione e ricomposizione dei carichi in arrivo o in partenza nelle aree portuali, in modo tale da consentirne la corretta commercializzazione. Sono escluse le lavorazioni che comportino la modifica chimica delle merci in arrivo o in partenza. Nelle zone produttive portuali D8/1 il Piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- superficie minima del lotto: m<sup>2</sup> 10.000 o minore secondo le indicazioni grafiche delle tavole di PRG o per lotti frazionati al 31.12.1991.

- Utilizzazione Fondiaria Uf: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti.

- Superficie operativa per percorsi interni, aree di parcheggio, ecc.: 20% della superficie fondiaria.

La predetta entità di superficie operativa soddisfa anche lo standard per parcheggi privati interni al lotto di cui all'art. 70 delle presenti norme.

Nelle aree in cui esistono attività industriali insediate ed attive al 31.12.91, gli impianti esistenti possono essere modificati e/o ampliati in base agli indici di cui all'Art. 53 (c2), salvo le eventuali prescrizioni di adeguamento alle vigenti norme di legge da parte dell'USL, dei VV.FF. e di altri competenti uffici statali o regionali.

E' vietata comunque la realizzazione di nuovi insediamenti per la produzione, lavorazione e stoccaggio di prodotti di categoria "A". Gli insediamenti esistenti possono adeguare gli impianti per produzione lavorazione e stoccaggio di prodotti di categoria "A" solo per esigenze di sicurezza e/o produttive. Per gli insediamenti industriali esistenti la modifica delle destinazioni d'uso da "industriale" a "produttivo portuale" è subordinata alla trascrizione di un atto unilaterale d'obbligo a non ripristinare la produzione industriale sull'area di pertinenza individuata dalla relativa concessione edilizia. In tal caso dovranno comunque essere soddisfatti gli indici del presente articolo. La definitiva modifica della destinazione in "produttivo portuale" può avvenire anche per stralci funzionali dell'attività insediata.

#### **ART. 57.2 - ZONE PRODUTTIVE PORTUALI D7.2**

Le zone produttive portuali D7.2, individuate con il n.2 nella cartografia di PRG, sono vincolate alla destinazione industriale per norme contrattuali approvate dal Consiglio Comunale.

In tali zone, per le utilizzazioni industriali, si applicano gli indici e le prescrizioni di cui all'Art. 53.

Per le utilizzazioni produttive portuali, previa delibera conforme del Consiglio Comunale, si applicano gli indici e le prescrizioni di cui al precedente Art. 57.1.

#### **CAPITOLO X° - ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

(c1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura.

Le zone agricole si suddividono in:

- E1: zone agricole normali

- E2: zone agricole di salvaguardia

## ART. 58 - ZONE AGRICOLE NORMALI E1

(c1) In tali zone sono consentite:

- a) abitazioni e relativi servizi per gli addetti alla conduzione delle aziende agricole, così come previsto all'art. 40 della Legge Regionale n. 47/78 e 23/80 (19);
- b) attrezzature a servizio diretto delle aziende agricole quali: deposito di attrezzi e prodotti agricoli, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per animali e per macchine agricole;
- c) serre con strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale;
- d) attrezzature per la lavorazione di prodotti agricoli o zootecnici, annesse ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri (caseifici sociali o aziendali, cantine sociali o aziendali, disidratatori, ecc.), centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli;
- e) allevamenti industriali di pennuti, animali da pelliccia, bovini, equini, suini, di cani ed ittici;
- f) installazione di elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti, previa approvazione per questi ultimi del progetto da parte del Consiglio Comunale;
- g) attività turistico-residenziali, ricreative e pubblici esercizi esclusivamente in edifici rurali tuttora esistenti e non più funzionali all'attività agricola, risultanti nelle mappe catastali originali del 1928, purchè ricadenti in fondi frazionati non successivamente al 21.4.1983, nei limiti di cui al quint'ultimo comma del presente articolo.  
La non funzionalità dell'edificio esistente all'attività agricola è accertato dalla Commissione Consultiva Agricola in relazione ai criteri preventivi definiti dall'Amministrazione Comunale; in ogni caso non è più ammesso l'utilizzo degli indici edificatori per eventuali nuove costruzioni ad uso agricolo;
- h) attività di agriturismo così come definita dalla legislazione nazionale e regionale in materia, nei limiti fissati dal quint'ultimo comma del presente articolo, purchè ricadenti nell'ambito dell'edificio principale e/o degli edifici originariamente destinati a residenza rurale.

(c2) Possono presentare le richieste di costruzione, di cui al punto a) soltanto coloro che siano effettivamente addetti alla conduzione dell'azienda di pertinenza, in conformità all'art. 40 della Legge Regionale 23/80, comma 5° (19).

(c3) Nelle zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro; ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione.

(c4) In tali zone il P.R.G. si attua per:

1. piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
2. piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 24 della L.R. n.47/78 e 23/80 (11), prevalentemente per il recupero di terre incolte o malcoltivate e per l'insediamento di allevamenti intensivi non collegati alla conduzione del fondo ed all'esigenza dell'azienda agricola;
3. piani di sviluppo aziendale ed interaziendale di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. n.18/77, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo (20);

4. concessioni gratuite in conformità alle norme del P.R.G., nei soli casi di cui all'art. 9 della Legge 28.1.77 n.10 (3);
  5. concessioni onerose in conformità alle norme del P.R.G. in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non compresi nella concessione gratuita;
  6. autorizzazioni a costruire per gli interventi di cui all'art.30.
- (c5) Gli interventi previsti nei piani di cui ai punti 1., 2. e 3. sono comunque sottoposti alla procedura della concessione o autorizzazione ai sensi di Legge e delle presenti norme.
- (c6) Inoltre il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:
- $I_f = 300 \text{ m}^3/\text{Ha}$  per gli usi di cui al punto a) con un max di  $\text{m}^3 1500$
  - $U_f = 300 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per gli usi di cui ai punti b), c) e d)
  - $U_f = 150 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per gli usi di cui al punto e)
  - $H = \text{m } 7,50$  (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)
  - $V_l = 0,5$
  - Distanza minima dalle strade comunali =  $\text{m } 20,00$
  - Distanza minima dai confini di zona e di proprietà =  $\text{m } 5,00$
  - Il 20% di cui al punto b) dell'art. 4 è computabile esclusivamente sulle superfici destinate ad abitazione e relativi servizi di cui al punto a) dell'art. 58.
- (c7) Tali indici possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale o interaziendale; tali incrementi devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.
- (c8) Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale deve essere corredato dai progetti edilizi delle opere necessarie, con indicata descrizione, dimensione e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli che si intendono recuperare, di quelli da demolire, di quelli da edificare, nonché descrizione, dimensione, destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza.  
Detti progetti edilizi dovranno essere redatti nelle forme previste per il rilascio delle concessioni edilizie.
- (c9) L'unità minima d'intervento è costituita dall'intera azienda agricola ovvero, per gli interventi di cui ai precedenti punti d) ed e), dalla superficie delle aziende consorziate. In ogni caso alle residenze degli addetti alla conduzione dell'azienda dovranno essere asservite tutte le unità poderali concorrenti alla produzione della volumetria.
- (c10) Ai fini dell'edificazione non sono ammessi frazionamenti al di sotto dei 5 Ha successivi al 31.7.1973 salvo che per gli interventi ammessi all'art. 71 e ad eccezione di quanto previsto al comma successivo delle presenti norme.
- (c11) Il frazionamento riguardante un'unità poderale esistente sarà valido ai fini dell'ampliamento, restauro, ristrutturazione, e riedificazione dei fabbricati esistenti al 31.7.73 nonchè ai fini di nuove costruzioni nelle nuove unità poderali formatesi, soltanto qualora sia rispettata la dimensione minima di 5 Ha nell'area oggetto dell'intervento richiesto, salvo le unità poderali, con abitazione

rurale esistente o superiori a 3 Ha, risultanti da stralci a favore di mezzadri ed affittuari, o qualora il frazionamento sia avvenuto per la realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche.

(c12) Gli allevamenti industriali, i ricoveri di animali con Su superiore a 150 m<sup>2</sup> e le relative concimaie, dovranno osservare una distanza minima dalle strade pubbliche di m 50,00 oltre che rispettare le disposizioni del Regolamento d'Igiene.

(c13) Per gli allevamenti esistenti indicati nella cartografia di P.R.G. con specifico perimetro e simbologia ▲ sono comunque ammessi gli interventi di cui al terzo comma e gli usi di cui al punto b) del primo comma del presente articolo solo nell'ambito della zona perimetrata e nel rispetto dei seguenti indici:

-  $U_f = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $R_c = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- Distanza minima dai confini di zona = m 5,00

(c14) Per le abitazioni rurali esistenti al 31.7.1973 con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a quello previsto dal presente articolo, sono consentiti il restauro, la ristrutturazione e un ampliamento sia per vani d'abitazione che per servizi, non superiore a 200 m<sup>3</sup> V.p.p., nel rispetto di quanto prescritto al precedente 10° comma.

(c15) Per le abitazioni rurali e civili esistenti al 31.7.1973 ricadenti in fascia di rispetto stradale e/o ferroviaria sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione e un ampliamento sul retro in misura non superiore a 150 m<sup>3</sup>, nel rispetto per le abitazioni rurali di quanto prescritto al precedente 10° comma.

(c16) Per le case di civile abitazione, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e ricadenti anche parzialmente in zona agricola normale, sono consentiti gli usi di cui al precedente art. 43 e sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ed ampliamenti, con i seguenti indici:

-  $I_f = 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

- lotto massimo virtuale = m<sup>2</sup> 500

- Altezza dell'edificio e distanza minima dai confini di proprietà come prescritto all'art. 45 zona B2

- Distanza dalle strade secondo D.I. n. 1404 dell'1.4.68.

E' ammessa previa demolizione la ricostruzione di edifici totalmente ricadenti in fascia di rispetto purchè riedificati in conformità agli indici di cui sopra.

Nel caso di ampliamento e/o ricostruzione il lotto max asservito all'edificio dovrà ricadere nell'ambito della proprietà dell'edificio preesistente.

(c17) Negli edifici esistenti da destinare alle attività di cui al punto g) del 1° comma dell'art. 58 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro di tipo A e B, ristrutturazione interna purchè non comportino aumento di volume.

(c18) A servizio di orti di modeste dimensioni, aventi complessivamente una superficie minima di 3.000 m<sup>2</sup>, è consentita l'installazione di un solo servizio agricolo ad uso esclusivo di ricovero attrezzi e di

superficie coperta non superiore ai m<sup>2</sup> 15,00 purchè con caratteristiche di facile rimozione e smontabilità.

- (c19) E' ammessa l'installazione di quanto previsto al penultimo comma dell'art. 62 in tema di fasce di rispetto stradali e/o ferroviarie.
- (c20) Gli impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci, sono autorizzati nel rispetto delle norme, dettate da apposito regolamento comunale, nelle zone agricole E1 e nelle aree indicate in cartografia di P.R.G. con specifica simbologia.
- (c21) In tali zone sono inoltre ammesse discariche comunali su aree di proprietà pubblica, o da acquisire al pubblico demanio anche mediante esproprio, sulla base di un progetto unitario di utilizzo, e di valutazione dell'impatto ambientale da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. In ogni caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde.  
Nell'ambito delle discariche comunali è ammessa la realizzazione di impianti per il trattamento di rifiuti civili e industriali.

#### **ART. 59 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E2**

- (c1) Le zone agricole di salvaguardia sono destinate all'esercizio delle attività agricole, alla protezione dei beni naturali ed ambientali, ed alla realizzazione di opere idrauliche e reti tecnologiche.
- (c2) In tali zone sono consentite le destinazioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui ai punti a), b), c), e) limitatamente ad allevamenti ittici, g) ed h) del precedente art. 58.
- (c3) Gli allevamenti ittici sono consentiti esclusivamente in zone di acqua esistenti e risultanti nella cartografia di base del P.R.G., e ove consentito dalle Norme del P.A.E. vigente; le zone d'acqua non concorrono alla determinazione del relativo Uf di cui all'art.58.
- (c4) Per le attività di floricoltura con serre è ammessa l'edificazione di un alloggio di custodia con una superficie max di m<sup>2</sup> 150 di Su, purchè esistenti alla data di adozione delle presenti norme e previo accertamento e dichiarazione del Servizio Provinciale Agricoltura e Alimentazione.
- (c5) E' inoltre consentita la realizzazione di opere idrauliche pubbliche quali canali e bacini e degli interventi di cui al 1° comma, punto f) dell'art. 58.
- (c6) Ai fini dell'edificazione, ampliamento, ristrutturazione e riedificazione degli edifici non sono ammessi frazionamenti al di sotto dei 5 Ha, ad eccezione di quanto fatto salvo ai commi 10° e 11° dell'art. 58.
- (c7) Nelle zone in oggetto il P.R.G., si attua secondo quanto previsto al comma 4° del precedente art. 58, per quanto riguarda le opere al servizio dell'agricoltura e previa progettazione unitaria per quanto riguarda le opere pubbliche idrauliche.
- (c8) Eventuali nuovi edifici residenziali o loro ampliamenti potranno essere realizzati solo in un intorno di m 50,00 dal perimetro della casa colonica esistente, salvo per quelle ricadenti globalmente all'interno delle fasce di rispetto stradali, ferroviarie, nel rispetto dei seguenti indici:
- If = 150 m<sup>3</sup>/Ha fino ad un max di m<sup>3</sup> 1.300
  - V1 = 0,5
  - H max = m 7,50

- Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

(c9) Gli edifici e le attrezzature non residenziali consentite al 2° comma del presente articolo potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici:

-  $U_f = 200 \text{ m}^2/\text{Ha}$

-  $V_I = 0,5$

- Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

(c10) Tali indici possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale come previsto al 7° comma dell'art. 58.

(c11) Gli allevamenti esistenti sono regolati secondo le disposizioni di cui al 13° comma dell'art. 58.

(c12) Per le abitazioni rurali esistenti al 31.7.1973 con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a quello previsto dal presente articolo, sono consentiti il restauro, la ristrutturazione e un ampliamento sia per vani d'abitazione che per servizi, non superiore a  $200 \text{ m}^3$  V.p.p.

(c13) Per le abitazioni rurali e civili esistenti, al 31.7.1973, ricadenti in fascia di rispetto stradale e/o ferroviario sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione e un ampliamento sul retro in misura non superiore a  $150 \text{ m}^3$ .

(c14) Per le case di civile abitazione esistenti al 21.4.1983, e ricadenti in zona agricola di salvaguardia anche parzialmente vale quanto previsto al 16° comma dell'art. 58 su un lotto massimo virtuale =  $\text{m}^2$  400.

(c15) In tale zona è ammesso inoltre l'intervento di cui all'ultimo comma dell'art. 58.

## **CAPITOLO XI° - ZONE F - G: PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

### **ART. 60 - ZONE F: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

(c1) Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'art. 41 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (21).

(c2) Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

(c3) Queste potranno essere anche attuate da privati purchè in regime di convenzione col Comune; tale convenzione deve regolare oltre alle modalità d'attuazione e di gestione anche quelle di cessione dell'area e degli impianti al Comune stesso, in particolare l'area dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l'assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, con diritto di priorità per lo stesso proprietario.

(c4) La medesima facoltà è concessa anche ad altri Enti Pubblici per l'attuazione di aree di loro proprietà, in tal caso la convenzione dovrà regolare i rapporti fra tutti i soggetti interessati: Ente Pubblico, Comune, concessionario.

- (c5) Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie: ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'art. 15, commi 4° e 5°, della Legge Regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (22) e dalla L.N. 1/78 (23).

## **ART. 61 - ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO-TERRITORIALE**

- (c1) Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, ospedaliere e sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, cimiteriali, di istruzione medio superiore ed universitaria, destinate a fiere e spettacoli viaggianti, nonché quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.): le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G..
- (c2) In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, previa, nei casi di aree inedificate e senza specifica simbologia o qualora richiesto dal Sindaco, redazione e approvazione di un progetto unitario secondo quanto definito all'art. 26, redatto a cura degli Enti competenti ed esteso all'intera zona omogenea, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti seguenti e ai successivi terzo e quarto comma:

### **1. STAZIONE AUTOCORRIERE:**

Oltre alle attrezzature degli spazi di sosta e di parcheggio delle autocorriere è ammessa la realizzazione di edifici destinati ad uffici, sportelli bancari, officine, attrezzature commerciali e ricettive, nel rispetto dei seguenti indici:

-  $U_f = 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $R_c = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $V_l = 0,25$

Parcheggi: in aggiunta ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere previsti ulteriori spazi nella misura minima fissata dal successivo art. 70 con riferimento alla specifica utilizzazione dei volumi edificati.

La gestione delle attività commerciali, amministrative e ricettive, può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione; con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere; in tal caso la superficie utile edificata di proprietà comunale non potrà essere inferiore al 60% del totale.

### **2. EDIFICI PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE, OSPEDALIERI E SANITARI, CULTURALI, MILITARI, UFFICI E SERVIZI PUBBLICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, nel rispetto dei seguenti indici:

-  $I_f = 2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

-  $U_f = 0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $H_m = m \text{ } 20,00$

-  $V_l = 0,5$

### 3. AREE PER IMPIANTI SPORTIVI

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde che deve occupare per i nuovi impianti almeno il 50% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area d'insediamento (Ai):

- per gli impianti coperti  
 $U_f = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- per gli impianti scoperti  
 $U_f = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Tali impianti, relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

La viabilità di P.R.G. interna eventualmente riportata in cartografia è indicativa e modificabile in fase di progetto unitario.

### 4. AREE ATTREZZATE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI

Dovranno essere dotate di adeguati spazi per parcheggio nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici ed uffici nella misura minima indispensabile.

### 5. AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' ESPOSITIVE

Oltre all'attrezzatura degli spazi esterni di esposizione e delle zone destinate al parcheggio ed alla sosta degli automezzi, è ammessa la realizzazione di edifici destinati a locali di esposizione, uffici, sportelli bancari, attrezzature commerciali e ricettive-alberghiere, nel rispetto dei seguenti indici:

-  $U_f = 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $R_c = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $V_l = 0,5$

Il P.R.G. si attua sulla base di progetto unitario di iniziativa comunale.

La gestione delle attività ammesse può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione; con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere; in tal caso la superficie utile edificata di proprietà comunale non potrà essere inferiore al 60% del totale.

### 6. PARCHI NATURALI, PARCHI PUBBLICI

Tali parchi sono individuati con specifica simbologia; all'interno delle proprietà comunali sono indicati con la dicitura relativa.

La disciplina d'uso e di intervento sarà specificata congiuntamente con i criteri e le modalità di gestione attraverso la formazione di un P.U.E. di Iniziativa Pubblica. Di norma sono vietate le edificazioni e sono ammesse esclusivamente modeste opere infrastrutturali d'arredo, servizi igienici e chioschi per il ristoro, nei limiti delle necessità di fruizione. Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

(c3) In aggiunta ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente individuati nelle tavole di piano dovranno essere previsti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, ulteriori spazi di sosta fino al raggiungimento degli standards di cui all'art. 70 o imposti da prescrizioni di legge, di norma all'esterno delle aree recintate.

## **ART. 62 - ZONE F2: DESTINATE ALLA VIABILITA', ALLE FERROVIE ED AGLI ELETTRODOTTI**

### **1. Zone destinate alla viabilità e alle ferrovie (F2)**

- (c1) Comprendono le piazze, le sedi stradali e ferroviarie.
- (c2) Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità ed alle ferrovie saranno ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.
- (c3) Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:
- |                              |   |
|------------------------------|---|
| - corsie di transito         | - larghezza = m 3,00  |
| - corsie di sosta            | - larghezza = m 2,00  |
| - parcheggi a pettine, a 90° | - profondità = m 5,00<br>- larghezza corsia di alimentazione = m 6,00 |
| - parcheggi a pettine, a 30° | - profondità = m 4,50<br>- larghezza corsia di alimentazione = m 3,50 |
| - parcheggi a pettine, a 45° | - profondità = m 5,50<br>- larghezza corsia di alimentazione = m 4,5  |
- (c4) Qualora sia prevista la separazione delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a m 4,00 ed essere sistemato con idonee alberature.
- (c5) Le corsie ciclabili, ove previste, avranno larghezza non inferiore a m 2,50.
- (c6) Le sezioni stradali di cui ai commi precedenti non potranno avere larghezza inferiore a m 10,00 (corrispondente a due corsie di transito e due di sosta, oppure a due corsie di transito e due marciapiedi della profondità di m 2,00) e di norma dovranno essere alberate, salvo per le strade a fondo cieco, purchè di lunghezza inferiore a m 40,00, per le quali è ammessa una larghezza di m 6,00. Per brevi tratti di strada in prolungamento di strade esistenti o per collegamenti di due tronchi stradali può essere mantenuta la sezione stradale preesistente con un minimo di m 6,00.
- (c7) Le nuove strade a servizio delle zone C di espansione e delle zone di completamento B4-B5 dovranno di norma essere alberate, pertanto, in adiacenze di marciapiedi, dovranno prevedersi aiuole di larghezza variabile da m 1,00 a m 2,50 computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria.
- (c8) Nelle zone ferroviarie e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali.

## 2. Fasce di rispetto stradale e ferroviario, tracciati degli elettrodotti

- (c9) Le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica di P.R.G., sono dimensionate nel rispetto del D.I. n.1404 dell'1.4.1968 (34) al di fuori dei centri edificati e pianificati di P.R.G.; le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. n.753 dell'11.7.1980 entro e fuori i centri edificati, all'interno di tali fasce qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione dell'Azienda FF.SS. ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 753/80 (35).
- (c10) Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, che hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.I. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a m 10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente.
- (c11) Le fasce di rispetto stradale e/o ferroviario sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali e ferroviarie, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione.  
Nelle planimetrie di PRG sono indicate con apposita simbologia i tracciati:  
- degli elettrodotti, da 132, 280, 380 Kv, per i quali è da applicare una fascia di rispetto pari rispettivamente ml. 10,00, 18,00, 28,00, per parte dal limite esterno della proiezione a terra dei cavi, ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 25.04.92, Art. 5. Per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui al successivo comma (c12); per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti al 01.04.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purchè non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti norme, la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della Superficie utile preesistente purchè a distanza non inferiore a quella prescritta dal presente comma, anche in deroga alle specifiche norme di zona. I tracciati degli elettrodotti riportati sulle tavole di Piano potranno essere adeguati ed integrati in relazione a future modificazioni con delibera di G.M., in relazione a quanto previsto dalla specifica legislazione.
- (c12) Le fasce di rispetto di cui al comma precedente sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona; al loro interno il P.R.G. indica le zone omogenee A, B, C, D, E, F, G, H, computabili ai fini dell'applicazione degli indici.
- (c13) Le fasce di rispetto antistanti le zone agricole E2, anche se non graficamente individuate nelle tavole di piano con similare campitura a quadri inclinati, sono a tutti gli effetti zone agricole E2.
- (c14) Le fasce di rispetto stradale e/o ferroviario ricadenti in zone agricole E1 ed E2 ai fini degli interventi ammissibili sono regolate dagli artt. 58 e 59 delle presenti norme; le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee G ed F sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinate ai medesimi usi, per tali fasce fino ad avvenuto esproprio e per quelle confinanti con zone omogenee B, C, D, H, sono consentiti gli usi agricoli, a verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico, e per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (c15) E' inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti al 31.7.1973 ricadenti in fascia di rispetto e confinanti con zone B, la loro ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti di volume e sup. utile preesistente purchè a distanza non inferiore a ml 10,00 dalla viabilità extraurbana e previo assenso dell'Ente proprietario della viabilità stessa.
- (c16) Nelle fasce di rispetto stradale e/o ferroviario potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi e, solo in quelle stradali ricadenti in zone agricole E1 ed E2, di strutture ed impianti a servizio della viabilità; tale precarietà dovrà risultare da apposito atto allegato alla concessione; per quanto riguarda gli impianti di distribuzione del carburante,

dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti, in particolare la L.R. 16/86, e comunque le seguenti disposizioni:

- distanza minima di m 500 da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della via e di m 250 su lati opposti
- distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale: m 20,00 per strade statali, m 10,00 per strade provinciali e comunali
- distanze minime da incroci stradali: m 75,00
- altezza massima delle strutture: m 6,00 con un solo piano
- $R_c \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , salvo pensiline fino ad un max di  $\text{m}^2$  150.

(c17) Per le stazioni di servizio esistenti ricadenti - anche parzialmente - nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili interventi di ristrutturazione nei limiti di distanza minima dai manufatti, di altezza e rapporto di copertura di cui sopra; inoltre è ammesso il trasferimento di impianti di distribuzione di carburante contrastanti con esigenze di traffico o di fruibilità degli spazi pubblici, in conformità alle norme di cui alla L.R. 16/86, anche in fasce di rispetto ricadenti e/o confinanti con altre zone omogenee non agricole.

(c18) Nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purchè aventi finalità pubbliche o di interesse generale.

(c19) E' consentita, nelle fasce di rispetto stradale purchè ricadenti in zone agricole E1, l'installazione di attività di vendita ed esposizione di roulotte, caravans ed articoli da campeggio, nel rispetto dell'apposito regolamento comunale. Tali attività potranno svolgersi senza prevedere l'installazione di nuove costruzioni e di impianti fissi, anche in fasce di rispetto stradale purchè non costituiscano intralcio alla viabilità.

(c20) Le fasce di rispetto stradale e ferroviario non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.

### **ART. 63 - ZONE F3: PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO PER SERVIZI E ATTREZZATURE**

(c1) Tali zone sono destinate a servizi di interesse pubblico, secondo le indicazioni riportate mediante simbolo e/o didascalia nelle planimetrie di P.R.G.

(c2) Non è ammessa la residenza: sono consentite unicamente le abitazioni strettamente necessarie per l'eventuale personale di sorveglianza, con una Superficie utile max = 150 m<sup>2</sup> per singola unità produttiva.

(c3) In tali zone il Piano si attua mediante intervento diretto nelle aree edificate o completamente urbanizzate, e mediante intervento diretto previo progetto unitario nelle aree inedificate se prive o solo parzialmente dotate di opere di urbanizzazione e nelle aree già edificate sulla base di progetto unitario; in ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà predisporre apposito P.U.E., anche in attuazione dell'art.24 della L.R.47/78 e successive modificazione e integrazioni (11).

(c4) Il P.R.G. si attua nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti artt. 26 e 27, nonchè degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti seguenti:

#### **a) zone portuali**

Comprendono l'acqua portuale, le aree pubbliche e di uso pubblico destinate a banchina per una profondità non superiore a m 50 dal ciglio e comunque secondo indicazione grafica delle tavole di PRG, il Demanio Marittimo, i raccordi ferroviari e le zone di formazione convogli, le aree di servizio e di accesso alle banchine, le aree per attrezzature di servizio all'autotrasporto, le aree per attività artigianali di servizio e commerciali, amministrative di servizio al porto, nonchè le aree già

oggetto di progetti unitari e di PUE approvati dall'Amministrazione Comunale e/o in corso di redazione da parte del Ministero LL.PP.

Tali zone sono preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti Competenti: esse possono essere cedute in concessione previa stipula di apposita convenzione.

Sugli immobili esistenti all'interno delle zone F3 portuali, negli abitati di Marina di Ravenna e Porto Corsini, in contrasto con le destinazioni previste dal presente articolo, oltre a quanto ammesso dal successivo art.71 sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia con ampliamento max di 200 m<sup>3</sup>, previa determinazione del valore di riferimento dell'immobile esistente da riportare in un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto e da far valere per la procedura di acquisizione mediante esproprio.

Ai fini dell'applicazione delle seguenti prescrizioni le destinazioni d'uso specifiche sono individuate nelle tavole di PRG con apposita simbologia. In tali zone il PRG si attua nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi:

a.1 - Le aree ferroviarie e stradali e le aree destinate al parcheggio e sosta autoveicoli e mezzi sono inedificabili.

Su di esse possono essere installate esclusivamente le attrezzature e gli impianti strettamente di supporto alla movimentazione delle merci.

a.2 - Nelle aree di banchina, acqua portuale e demanio marittimo individuate con la lettera "D" è consentita l'installazione di impianti e attrezzature al servizio della navigazione e dell'attività portuale, la movimentazione delle merci e il transito degli automezzi ed ogni altra operazione necessaria a garantire il corretto svolgimento del lavoro portuale.

Sono ammesse edificazioni a stretto servizio dell'insediamento principale quando particolari esigenze operative lo rendano necessario, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e concessione dell'area da parte del Demanio Marittimo.

I profili di banchina definiti dal PRG e dal Piano Regolatore del porto possono essere modificati in sede esecutiva su specifica indicazione e/o prescrizione del Ministero LL.PP.

a.3 - Le aree oggetto di PUE e di Progetto Unitario di iniziativa pubblica già approvati dalla Amministrazione Comunale o per le quali è in corso di redazione il PUE di iniziativa Ministeriale, di seguito elencate, si attuano sulla base degli indici edilizi e delle prescrizioni contenute nei singoli progetti.

I Progetti Unitari possono essere modificati ed integrati in adeguamento alle prescrizioni e agli indici di cui all'art. 57.1 precedente con delibera di Consiglio Comunale.

a.3.1 - Progetto Unitario "Trattaroli Destra" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30880/936 in data 19.07.1990

a.3.2 - Progetto Unitario "Trattaroli Sinistra" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30879/935 in data 19.07.1990

a.3.3 - Progetto Unitario "Lottizzazione Ovest Piomboni" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 51890/1831 in data 22.12.1987

a.3.4 - Progetto Unitario "Darsena S.Vitale" approvato dal Consiglio Comunale ed esecutivo dal 16.02.1989

a.3.5 - PUEP "Porto Turistico di Marina di Ravenna" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 10402/172 in data 28.02.1989

a.3.6 - Progetto Unitario "Porto Corsini" su area del Demanio Marittimo: progetto da redigersi da parte del Ministero LL.PP. per servizi ed attrezzature di stretto interesse portuale e militare. Le destinazioni d'uso, le prescrizioni e gli indici edilizi saranno determinati dal progetto unitario stesso.

a.4 - Sulle aree destinate ad attività artigianali di servizio e commerciali indicate con la simbologia "aa" nella cartografia di P.R.G. è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $R_c = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $V_l = 0,5$  fra edifici

Nelle aree contrassegnate con la dizione "Servizi alla nautica da diporto" sono ammessi esclusivamente interventi funzionalmente legati al porto turistico di Marina di Ravenna.

a.5 - Sulle aree destinate ad attività amministrative, commerciali, ricettive e per attività pubbliche di servizio al porto indicate con la simbologia "cd" nella cartografia di P.R.G. è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_t = 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $R_c = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $V_l = 0,5$
- $H_{\text{max}} = \text{m } 30,00$

a.6 - Le aree per attrezzature per l'autotrasporto sono individuate con la simbologia "AT" nella cartografia di PRG e sono destinate ad attività commerciali, artigianato di servizio, rimessaggio automezzi, officina riparazioni, magazzini e depositi per il servizio dell'autotrasporto. E' ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

- Utilizzazione fondiaria:  $U_f: 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Superficie di parcheggio: 60% del lotto minimo

a.7 - Le zone per l'intermodalità sono individuate con la simbologia "IM" nella cartografia di PRG e comprendono le aree pubbliche e di uso pubblico destinate agli impianti ed ai servizi per i diversi sistemi di trasporto, magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, attrezzature per controlli e varchi doganali.

Il PRG si attua mediante Progetti Unitari di iniziativa comunale d'intesa con le Amministrazioni interessate.

Sono ammessi, sulla base di concessione edilizia, gli eventuali interventi complementari alle opere ferroviarie previste dal Compartimento FS.

Gli interventi potranno avvenire sulla base dei seguenti indici:

- $U_t : 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $U_f : 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $V_L : 0,5$  tra edifici

In tutte le aree F3 portuali è vietata la realizzazione di insediamenti per la produzione, lavorazione e stoccaggio di prodotti di categoria "A".

Le aree di cui ai punti a.4, a.5, a.6 e a.7 del presente articolo, previa delibera del Consiglio Comunale, possono essere cedute in proprietà con contestuale rinuncia alla facoltà di esproprio per l'attuazione delle iniziative di interesse generale previste nei progetti unitari.

b) zone portuali turistiche

Comprendono le aree, pubbliche e private, delimitate con apposito perimetro, funzionalmente connesse ai previsti porti turistici di Casalborgonetti e Marina di Ravenna. Esse sono destinate a banchina, sosta e parcheggio di autoveicoli, depositi e spazi operativi, rimessaggio natanti, attività cantieristiche, attività commerciali, ricettive, associative e di ristoro, con esclusione della residenza. In tali zone il P.R.G. si attua mediante P.U.E. di iniziativa pubblica e/o privata nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_t = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $R_c = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H_{\text{max}} = \text{m } 10,00$
- $V_l = 0,5$  fra edifici
- Aree pubbliche (escluse le strade interne): 30% della  $S_t$ , di cui almeno il 60% a parcheggio

c) zone per uffici pubblici, strutture annonarie, e produttive e di interesse pubblico

Comprendono le aree pubbliche e di uso pubblico per uffici e servizi relativi, centri annonari e impianti produttivi e tecnologici di interesse pubblico, edificabili nel rispetto dei seguenti indici indicati con specifica didascalia o simbologia "up" nella cartografia di P.R.G.

- $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Distanza minima dai confini = m 5,00

d) zone per depositi speciali

Comprendono le aree pubbliche per il deposito di materiali inerti, ferrosi e di minerali oltre che le attività di prima lavorazione ad essi connessi e sono indicate nella cartografia di P.R.G. con la simbologia "ds"

In tali aree previo progetto unitario di iniziativa comunale l'edificazione è ammessa secondo i seguenti indici:

- $U_f = 0,10 \text{ mq}/\text{mq}$
- Distanza minima dai confini = m 5,00

In sede di progetto dovranno essere previste tutte le opere necessarie per la tutela dell'ambiente e in particolare della falda acquifera.

e) zone aeroportuali

Comprendono le zone aeroportuali e sono indicate nella cartografia di P.R.G. con specifica didascalia.

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

## **ART. 64 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE**

- (c1) Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, o attuate da privati come definito al 2° comma del precedente art. 60, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia:

### 1. Zone per l'istruzione

Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle costruzioni (nuove costruzioni e ampliamenti) si applicano gli indici e le norme del D.M. 18.12.1975:

- VI = 0,5
- Hm = m 12,50

### 2. Zone per attrezzature civili di interesse comune

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative; la realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica Amministrazione; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- Uf = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- VI = 0,5
- Hm = m 12,50

Nel caso in cui le attrezzature suddette sono riunite a formare centri civici unitari, individuati nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, è ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto per una superficie utile non superiore al 25% di quella complessiva. Nel caso in cui il centro civico sia localizzato lungo i luoghi centrali indicati nel P.R.G., è possibile realizzare esercizi commerciali fino a m<sup>2</sup> 800 di superficie di vendita, nel rispetto degli indici e delle percentuali di cui al presente punto. Tali superfici di carattere commerciale non dovranno comunque comportare una riduzione dello standard al di sotto dei 30 m<sup>2</sup>/ab. per la zona interessata. La gestione dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione: con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere.

### 3. Zone per attrezzature religiose di interesse comune

Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, culturale, sociale e sanitario, ecc.; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- Uf = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- VI = 0,5
- Hm = m 15,00 ad esclusione dei campanili

### 4. Zone a verde attrezzato

Sono le aree - senza simbologia specifica - destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.

### 5. Zone a verde sportivo

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area di insediamento (Ai):

- per gli impianti coperti Uf = 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- per gli impianti scoperti Uf = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- VI = 0,5

Tali impianti, relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

**6. Zone per parcheggi pubblici**

Possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale nel rispetto dei seguenti indici:

- Hm = m 12,50

- V1 = 0,5

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione; di norma essi dovranno essere opportunamente alberati.

**7. Aree attrezzate per spettacoli viaggianti**

Dovranno essere dotate di adeguati spazi per parcheggio nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici ed uffici nella misura minima indispensabile.

- (c2) Nelle zone G il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto: qualora all'interno di esse esistano edifici, dovrà essere prioritariamente considerato il loro recupero, sia per attrezzature integrative dei servizi sia per residenza pubblica.
- (c3) Le destinazioni specifiche di cui al primo comma del presente articolo, possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi della L.N. 1/78 e successive modifiche ed integrazioni (23).
- (c4) Valgono anche per le zone G le disposizioni, relative alle deroghe di volumetria e agli spazi di sosta, di cui agli ultimi due commi del precedente art.61.

**ART. 65 - SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE**

- (c1) Nell'attuazione del P.R.G., specie per quanto si riferisce alle aree F e G, pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere prioritariamente salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde.
- (c2) Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità.
- (c3) Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finitime a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento, di profondità non inferiore ai 6 metri.
- (c4) Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art.892 del Codice Civile (24).
- (c5) In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) deve essere vietato utilizzare aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti;
- b) qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno preventivamente essere autorizzati dal Sindaco;
- c) in tutti i progetti presentati le piante legnose (alberi ed arbusti) esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica.

I progetti dovranno rispettare le alberature esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali. A tale scopo si prescrivono per tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni ecc.) distanze minime dall'esterno del tronco delle piante esistenti:

1. per piante con diametro del tronco da cm. 50 a cm. 100:
  - distanza minima m 8,00
2. per piante con diametro del tronco da cm. 20 a cm. 50:
  - distanza minima m 5,00
3. per arbusti e piante con diametro del tronco inferiore a cm.20:
  - distanza minima m 2,00

Il Sindaco, sentita la C.E.I., può ridurre tali distanze minime nei casi di assoluta necessità e comunque per una riduzione non superiore al 25%, prescrivendo le opportune condizioni a salvaguardia delle alberature;

- d) qualora essenze arboree vengono inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta, attorno alla pianta non può essere inferiore a quella di un quadrato con lato di cm. 100;
- e) negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n.2 piante per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie non coperta oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie non coperta.  
La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire al minimo all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali. Solo per il rimanente 20%, è consentito quindi, l'impianto di essenze non incluse nell'elenco stesso.  
Inoltre non meno del 60% delle alberature di alto fusto complessivamente messe a dimora devono essere latifoglie. Tutta la nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative. Le piante di alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore ai m 2/2,50 ed il loro diametro non può essere inferiore a cm. 6 misurato al m 1,00 dal colletto (dal suolo).

## CAPITOLO XII° - SERVIZI PRIVATI

### ART. 66 - ZONE H: ZONE A VERDE PRIVATO CON ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE

- (c1) Tali zone sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi o ricreativi di carattere privato, coi relativi servizi per gli utenti e per il pubblico.
- (c2) Nell'ambito di tali zone sono altresì consentiti pubblici esercizi, attività ricreative, e un alloggio per il personale di sorveglianza con superficie utile non superiore a m<sup>2</sup> 135.
- (c3) Sono esclusi impianti per l'esercizio di sport automobilistici e motociclistici, salvo ove ammesso da specifica simbologia.
- (c4) Gli allevamenti ittici sono consentiti esclusivamente in zone d'acqua esistenti e risultanti nella cartografia di base del P.R.G. senza modificarne perimetri e profondità.
- (c5) Le zone d'acqua non concorrono alla determinazione del relativo If di cui al comma successivo.
- (c6) In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto con indice di fabbricabilità If = 0,15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> calcolato sull'area dell'insediamento (Ai)
- (c7) Ai fini del calcolo della volumetria non sono computate coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici e strutture geodetiche.
- (c8) Nell'ambito delle zone in oggetto dovranno essere ricavati parcheggi alberati privati aperti all'uso pubblico, nella misura di 1 posto macchina ogni 3 persone di capacità dell'impianto, in relazione a quanto prescritto al successivo art. 70 comma 3°; e comunque per un numero non inferiore a 30 posti macchina.
- (c9) Il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde di tutte le aree libere da impianti fissi e almeno il 10% dell'area.

## CAPITOLO XIII - ZONE DI TUTELA, A PARCO, E ATTIVITÀ ESTRATTIVE

### ART. 67 - ZONE I: DI TUTELA

- (c1) Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le zone di salvaguardia e di tutela, e specificatamente:
  - a) le zone pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento, cespugliate, dunose e/o a bassa giacitura;
  - b) le zone umide;
  - c) le zone archeologiche;
  - d) gli arenili;
  - e) le zone di tutela dall'ingressione marina;
  - f) le zone cimiteriali;
  - g) le zone navigabili.

- (c2) Nelle zone di cui ai punti a), b), c) e d) ai sensi dell'art.33 della L.R. 47/78 - 23/80 (25) sono vietate nuove costruzioni salvo quelle relative ai servizi tecnologici e urbani e ai servizi della pesca e a servizio della balneazione. Per il patrimonio edilizio esistente in tali zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e quanto specificato successivamente al punto c) del presente articolo.
- (c3) Nelle zone di tutela di cui al primo comma sono consentiti oltre agli usi ed interventi citati quelli espressamente previsti dai Piani e Progetti di cui all'art.68, per le zone agricole e, per le altre zone, limitatamente a servizi pubblici e privati d'interesse generale.
- (c4) Nelle aree comprese fra gli argini maestri ed i corsi d'acqua dei fiumi e canali, nonchè per una fascia di profondità di almeno ml 150 dal limite demaniale dei fiumi e loro golene e di m 300 dal limite demaniale della spiaggia, così come indicato con apposita perimetrazione nella cartografia di P.R.G., sono vietate nuove costruzioni ad eccezione di quelle di cui ai commi precedenti e di quelle connesse con l'attività agricola, purchè ricadenti in un intorno di m 50,00 dal perimetro della casa colonica esistente.

Sono ammessi per gli edifici esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona gli interventi di cui ai precedenti articoli 8, 9, 10, 11, 12 e 13.

(c5) In particolare:

a) nelle zone pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento, cespugliate, dunose e/o a bassa giacitura, 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, pubbliche e di uso pubblico e quanto prescritto dal precedente art. 65;

b) le zone umide (pialasse, valli, paludi) dovranno mantenere le loro caratteristiche attuali, a salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio. E' vietata l'esecuzione di opere di bonifica, di colmate, di scavo di nuovi canali, che non siano inserite in progetti organici di recupero e restauro ambientale.

E' vietata altresì l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) e di infrastrutture stradali, nonchè qualsiasi attività di escavazione e di perforazione di pozzi.

Eventuali opere che si rendessero necessarie in difformità ai punti a) e b) precedenti, purchè finalizzate alla salvaguardia di detti beni ambientali o comunque compatibili con essi purchè finalizzate alla produzione estensiva di tipo ittico, zootecnico e agricolo, dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale.

Nelle aree pinetate ed aree umide è vietata inoltre ogni opera che, anche indirettamente, modifichi a breve o lungo termine, in senso degenerativo accertato scientificamente, la qualità ecologica nonchè le caratteristiche vegetazionali e faunistiche dell'ambiente;

c) nelle zone archeologiche, individuate nelle planimetrie di P.R.G. da apposita campitura, sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite dall'art.59 per le zone agricole di salvaguardia, purchè connesse all'attività agricola, e per le abitazioni civili esistenti le opere di ristrutturazione edilizia con un ampliamento max di m<sup>3</sup> 200, previo nulla osta della Soprintendenza alle Antichità; è invece vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonchè la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica; a tutela dell'area e delle operazioni di ricerca archeologica è ammesso recintare l'area alle condizioni fissate dal Comune e dalla Soprintendenza alle Antichità.

Per la zona archeologica di Classe le modalità di fruizione e i relativi interventi devono essere definiti da un progetto unitario da redigersi dal Comune in accordo con le Soprintendenze Archeologica e dei Beni Ambientali ed Architettonici;

- d) negli arenili 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 delle erosioni marine.

La provvisoria collocazione di strutture temporanee in legno, metallo o altri materiali leggeri e di facile rimozione, a integrazione di attrezzature balneari potrà essere consentita solo nell'ambito di uno specifico regolamento di approvazione del Consiglio Comunale con le modalità di cui all'art. 21 della L.R. 23/80 (26);

- e) nelle zone di tutela dall'ingressione marina delimitate nella cartografia di P.R.G. con apposito perimetro, l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni, nonché della restante normativa di piano:

1. Nuove costruzioni a carattere permanente

Sono vietati locali interrati e seminterrati, il piano di calpestio di tutti i locali abitabili dovrà essere posto ad almeno quota m + 2,20 rispetto allo 0,00 I.G.M. 1972.

Gli indici di piano (H max, ecc.), sono calcolati a partire da detta quota.

Le richieste di costruzione dovranno essere corredate di specifica relazione, ai sensi del D.M. 21.1.81 e con particolare riferimento alla staticità ed adeguatezza rispetto al fenomeno di ingressione marina.

I piani di calpestio di portici e di locali di servizio e di attrezzature esterne (campi da tennis, campi da gioco, ecc.) dovranno avere una quota minima non inferiore a m + 1,70 rispetto allo 0,00 IGM 1972 e comunque non inferiore alla quota di colmo strada.

Le recinzioni devono essere realizzate in modo da non impedire il riflusso delle acque.

2. Edifici esistenti a carattere permanente

2.1) Per le parti oggetto degli interventi seguenti, valgono le norme di cui al punto 1.:

- demolizioni e ricostruzioni
- ristrutturazioni interne con demolizione e ricostruzione del primo solaio fuori terra, fatta eccezione degli edifici aventi un solo piano di calpestio
- ampliamenti, fatta eccezione quelli dovuti per l'adeguamento igienico-sanitario, per portici e per gli ampliamenti, di unità immobiliari esistenti, purchè non superiori a m<sup>2</sup> 50 di superficie utile netta.

2.2) Manutenzione straordinaria

Per le parti oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, interessanti locali esistenti non aventi le caratteristiche di cui al punto a), valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio per l'adeguamento degli impianti.

La variazione delle quote dei solai, se richiesta allo scopo di adeguarsi alle norme del presente articolo, è assimilabile a manutenzione straordinaria.

3. Opere di urbanizzazione

I rilevati stradali e relative attrezzature (marciapiedi, percorsi pedonali ecc.) devono essere realizzati in maniera tale che la quota del piano viabile non sia inferiore a quota m 2,20 rispetto allo 0,00 (I.G.M. 1972), salvo collegamenti interni fra strade esistenti.

- f) le zone cimiteriali e relative fasce di rispetto

Nell'ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi e servizi di carattere generale al cimitero, di norma ogni struttura avrà carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente 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 computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili eccetto che per le zone agricole E1 ed E2.

**g) le zone navigabili**

Nella cartografia di P.R.G. sono riportate le zone navigabili (canali, porti, fiumi, porticcioli turistici), con indicazione delle loro delimitazioni e di eventuali allargamenti o approfondimenti; le linee che indicano nelle tavole di P.R.G. i profili delle vie d'acqua portuali corrispondono a profili di massima, pertanto in sede di progetto esecutivo possono variare.

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.

**ART. 68 - PARCHI TERRITORIALI**

- (c1) Nelle planimetrie di P.R.G. sono delimitati con apposito perimetro due Parchi territoriali: Parco Nord e Parco Sud, detti perimetri possono essere modificati dal progetto definitivo di Parco.
- (c2) All'interno dei perimetri suddetti, gli interventi sono subordinati alla disciplina d'uso e di intervento corrispondente alle specifiche destinazioni di zona e, a progetto unitario del Parco approvato, anche alla specifica normativa che ha facoltà di integrare e precisare quella di P.R.G. Il Progetto Unitario del Parco è approvato dal Consiglio Comunale con le modalità di cui all'art. 21 della L.R. 47/78 e 23/80 (26), salvo successive disposizioni di legge, e le sue previsioni possono integrare quelle di P.R.G. limitatamente ad attrezzature ed impianti così come definiti al 3° comma dell'art. 67. Fino all'approvazione di detto Progetto Unitario del Parco ogni intervento è subordinato al parere della Commissione Edilizia Integrata.
- (c3) Per la realizzazione delle attrezzature turistiche, sportive e ricettive previste nell'ambito dei parchi territoriali, l'Amministrazione Comunale può far ricorso ai P.I.P. di cui all'art. 22 delle presenti norme.

**ART. 69 - ZONE L: ATTIVITÀ ESTRATTIVE**

- (c1) 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 ritengono utili alla salvaguardia delle risorse naturali.
- (c2) Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze impreviste si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.
- (c3) Le perforazioni temporanee di pozzi per attività di ricerca di idrocarburi nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, anche se soggette 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.

- (c4) Le attività relative alla coltivazione di cave di argilla, ghiaia e sabbia, possono essere esercitate esclusivamente nelle aree individuate nelle planimetrie di P.R.G. e nel rispetto delle norme vigenti di P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) ai sensi della L.R. n. 13/78 e comunque delle presenti norme (28).
- (c5) Lo svolgimento delle attività estrattive sarà concesso dall'Amministrazione Comunale previa stipula di una convenzione corredata da un preciso programma operativo che preveda la realizzazione, a carico del concessionario, di tutte le infrastrutture e le opere necessarie per lo svolgimento dell'attività e per evitare compromissioni all'ambiente naturale ed alle risorse idriche e per garantire l'incolumità dei lavoratori.
- (c6) In particolare la convenzione dovrà prevedere l'obbligo della risistemazione del terreno in maniera da garantire la regimazione delle acque meteoriche con ricostituzione del manto di terreno vegetale.

## TITOLO IV° - NORME FINALI

### CAPITOLO XIV° - NORME FINALI

#### ART. 70 - PARCHEGGI PRIVATI

- (c1) In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e nei casi previsti dalle norme delle singole sottozone di cui agli articoli precedenti, vanno individuati spazi di parcheggio nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo; tali quantità potranno essere ridotte, con esclusione della residenza permanente e turistica, fino ad un max del 40% qualora gli interventi ricadano all'interno dei P.U.E. pubblici e/o privati regolarmente convenzionati dopo l'8.11.1975.
- (c2) L'obbligo di reperire aree per parcheggio privato non sussiste in caso di cambio di destinazione d'uso per locali di Su inferiore a 20 m<sup>2</sup> nel capoluogo e a 40 m<sup>2</sup> nelle aree esterne, e qualora lo standard richiesto sia inferiore a quello dell'uso preesistente, purchè ciò non pregiudichi la sicurezza della viabilità e comunque con l'esclusione dei pubblici esercizi.
- (c3) Per edifici frontistanti zone di sosta e/o piazze, destinate a parcheggio permanente eventuali deroghe alla dotazione di parcheggio privato possono essere concesse dal Consiglio Comunale, previo parere degli uffici competenti, purchè venga accertata una dotazione di parcheggio pubblico sufficiente e senza pregiudizio del traffico, ciò non è comunque consentito per edifici frontistanti viabilità statale e/o provinciale e per edifici ad uso residenziale.
- (c4) Tali spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di concessione/autorizzazione per una più facile accessibilità al parcheggio stesso.

#### TABELLA - SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO RELATIVI ALLE COSTRUZIONI

- destinazione residenziale permanente  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 60 di Su
- destinazione residenziale turistica  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 30 di Su
- uffici, alberghi  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 25 di Su
- centri ed attività commerciali ed espositive  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 10 di Su
- artigianato di servizio alla persona  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 25 di Su
- artigianato di servizio in genere  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 50 di Su
- magazzini di deposito  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 100 di Su
- ristoranti  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 10 di Su

- teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 10 di Su
- impianti industriali e artigianali  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 200 di Sf
- cliniche e ospedali  
m<sup>2</sup> 10 per ogni posto letto.

(c5) Nei casi di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco ecc.) i parcheggi non dovranno essere inferiori ad 1 posto macchina ogni 3 posti di capacità dell'impianto; in ogni caso gli spazi per parcheggio previsti, costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative di legge e/o regolamenti comunali.

#### **ART. 71 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.**

- (c1) Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante P.U.E. di iniziativa pubblica o la destinazione di P.R.G. non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.
- (c2) Nel caso di edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti o ricadenti in P.U.E. di iniziativa pubblica e/o preordinati all'esproprio, salvo quanto previsto all'Art. 63 (c4), per le "zone portuali", saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria; in particolare per gli immobili sede di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purchè ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

#### **ART. 72 - COSTRUZIONI TEMPORANEE**

- (c1) Fatto salvo quanto detto negli articoli precedenti sono costruzioni temporanee quelle, soggette ad autorizzazione o concessione, la cui durata di installazione è limitata nel tempo, quali p.es.: stabilimenti balneari e servizi alla balneazione, chioschi, cabine, capanni da caccia o pesca.
- (c2) Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazione ad eccezione di quelle previste in zone per villaggi turistici, per capanni turistici e nelle zone residenziali.
- (c3) Su terreno demaniale e non, la realizzazione di costruzioni temporanee è concessa solo nell'ambito di piani e regolamenti, da approvarsi dal Consiglio Comunale secondo le modalità di cui all'art. 21 della L.R. 47/78 e 23/80 (26).
- (c4) Tali piani e regolamenti fissano i termini di durata di installazione delle costruzioni, le modalità per il loro eventuale rinnovo, i materiali ed i criteri da utilizzare nella costruzione, e le modalità e i tempi di rimozione di costruzioni temporanee esistenti, qualora esse contrastino con le esigenze di tutela ambientale.

#### **ART. 73 - CONCESSIONI RILASCIATE**

- (c1) L'adozione in Consiglio Comunale del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni edilizie non conformi alle sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, nel qual caso dovranno essere completati entro il termine stabilito dalla concessione e dalla legislazione vigente. Il mancato completamento dei lavori, nei termini suindicati, comporterà la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni: le opere non ultimate diverranno perciò abusive, con conseguente applicazione dell'art. 15 c.3, Legge n. 10/77 (27).

#### **ART. 74 - CONFERMA DELLE PERIMETRAZIONI GIA' DELIBERATE**

- (c1) Ai fini dell'applicazione del Titolo IV° della L.N.457/78 sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle zone di recupero ed ai piani di recupero già deliberate dal Consiglio Comunale.

#### **ART. 75 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- (c1) Per tutti gli edifici e opere pubbliche e di uso pubblico dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.N. 118 del 30 marzo 1971 e Regolamento d'Attuazione n.384 del 27.4.1978 in tema di progettazione senza barriere architettoniche e per facilitare l'accessibilità alle persone in stato di minoranza fisica.

#### **ART. 76 - ZONE SOGGETTE A PROGETTAZIONE UNITARIA PREVIO ESPERIMENTO DI CONCORSO NAZIONALE**

- (c1) Nelle planimetrie di P.R.G. sono delimitate con apposito perimetro le aree per le quali è prescritta la redazione di P.U.E. e/o progetti unitari di iniziativa pubblica previo esperimento di appositi concorsi in corso di espletamento e di predisposizione alla data di adozione del presente piano. Tali aree sono:

- Centro Storico: Largo Firenze e Zona Dantesca  
(Tav. CS5 scala 1:1000)  
(Bando pubblicato sulla G.U. n.250 del 10.9.82 e approvato con delibera di C.C. n. 26271/1295 del 24.6.82)
- Forese: Centro di Roncalceci  
(Tav. P.60, 61, 68, 69 scala 1:5000)  
(Bando pubblicato sulla G.U. n.250 del 10.9.82 e approvato con delibera di C.C. 26271/1295 del 24.6.82)
- Parco Sud: Valle della Standiana  
(Tav. P.63, 64, 71, 72 scala 1:5000)  
(Bando pubblicato sulla G.U. n.176 del 29.6.83 e approvato con delibera di C.C. n.18665/821 del 5.5.83)

- (c2) Prima dell'approvazione dei P.U.E. o dei progetti unitari e comunque fino all'approvazione dei progetti esecutivi delle opere previste, negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è ammessa la realizzazione di opere pubbliche, previa

approvazione dei progetti esecutivi da parte del Consiglio Comunale. Nell'area di Largo Firenze sono inoltre concessi gli interventi di cui al 4° e 5° comma dell'art. 27 Legge 457/78 (31).

(c3) In dette aree gli interventi dovranno rispettare comunque i seguenti limiti di edificazione per nuovi edifici e le seguenti destinazioni d'uso, graficamente individuate, e specificatamente:

Largo Firenze	$V_c < m^3 25.000$	(con esclusione dei volumi interrati o seminterrati ai sensi dell'art.32) destinazioni d'uso: uffici pubblici, attività commerciali, ricreative, culturali e artigianato di servizio
Centro di Roncalceci	$V_c < m^3 25.000$	destinazioni d'uso: servizi pubblici, uffici, attività commerciali, ricreative, culturali, sportive, politiche, sociali, sindacali e di categoria, artigianato di servizio, residenza
Valle Standiana	$I_t = 0,03 m^3/m^2$	(escluso strutture sportive, e ricreative con caratteristiche temporanee e amobivili) destinazioni d'uso: attività sportive, ricreative, culturali, ricettive, commerciali.

#### **ART. 77 - PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

(c1) Tale perimetrazione è individuata in apposita cartografia e da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. Essa è definita in relazione alle analisi del tessuto urbano, redatte in fase di formazione del P.R.G. stesso, e comprende tutte le zone di completamento e relativi servizi pubblici, dotate di opere di urbanizzazione primaria, purchè ricadenti in centri e nuclei abitati.

L.N. 10/77 - ART. 6

- (1) Il costo di costruzione di cui al precedente art.3 per i nuovi edifici è determinato annualmente, con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sulla base del costo dell'edilizia agevolata di cui all'art.8, terzo comma, del Decreto - Legge 6 settembre 1965, n.1022, convertito, con modificazioni, nella Legge 1 novembre 1965, n.1179. Con lo stesso provvedimento sono identificate classi di edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla citata legge per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%.  
Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20%, quota che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

..... omissis .....

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

L.N. 457/78 - ART. 43

- (2) In sede di prima applicazione e fino all'emanazione delle norme di cui al precedente articolo 42, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato ai sensi della presente legge devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utile abitabili delle abitazioni;
- ..... omissis .....

L.N. 10/77 - ART. 9

- (3) Il contributo di cui al precedente art.3 non è dovuto:
- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricoltore a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 9 maggio 1975, n.153;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;
- d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanato a seguito di pubbliche calamità.

..... omissis .....

(4) L.N. 457/78 - ART. 48

Disciplina degli interventi di manutenzione straordinaria. - Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per la autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

Per le istanze presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge, il termine di cui al precedente comma decorre da tale data. La disposizione di cui al precedente secondo comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497.

(5) L.N. 94/82 - ART. 7

Fatte salve le norme di cui all'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, alle opere di recupero abitativo di edifici preesistenti di cui alle lettere b) e c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, si applicano le disposizioni dello art. 48 della legge medesima.

Sono altresì soggette ad autorizzazione gratuita, purchè conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle legge 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497.

- a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Per gli interventi di cui al comma precedente, l'istanza per l'autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni.

In tale caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione del sindaco le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Alle istanze previste dal presente articolo si applicano le disposizioni del secondo, terzo e quarto comma dell'art. 8 del presente decreto.

(6) L.N. 94/82 - ART. 6

..... omissis .....

Per la formazione dei programmi pluriennali di attuazione, ai sensi dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, non è richiesta l'approvazione regionale nè alcun parere preventivo di altre amministrazioni statali o subregionali. Detti programmi pluriennali devono tuttavia essere inviati in copia alle regioni.

Per le aree non comprese nei programmi pluriennali di attuazione le concessioni e le autorizzazioni a costruire sono rilasciate quando si tratti di interventi:

- a) diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 31, primo comma, lettere b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
- c) da realizzare su aree comprese nei piani di zona;

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano sino al 31 dicembre 1984

(7) L. R. 47/78 - ART. 20

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica - L'adozione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica è obbligatoria:

- a) nelle zone omogenee A, ove non sia previsto l'intervento di attua-

- zione attraverso i piani per l'edilizia economica e popolare, o i piani di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457, qualora lo richiedano particolari caratteristiche del centro storico e specifiche esigenze di intervento;
- b) nelle zone omogenee B, attraverso individuazione cartografica, salvo che per le zone di degrado, ove sia previsto il piano di recupero, di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5 agosto '78, n. 457, per trasformazioni d'uso o ristrutturazione di complessi insediativi di notevoli dimensioni, rispetto al contesto in cui si devono inserire, e comunque per interventi superiori a 30.000 mc. e per le nuove costruzioni con un indice di utilizzazione fondiaria superiore ai 3 mc/mq., ove non sia previsto quello di iniziativa privata (15);
- c) nelle zone omogenee C e D, fatte salve le aree di cui agli artt. 38, quarto comma e 39, quarto comma della presente legge, ove non sia previsto l'intervento con i piani per l'edilizia economica e popolare, con i piani per gli insediamenti produttivi o con i piani particolareggiati di iniziativa privata.

(8) L.R. 47/78 - ART. 21

Formazione, approvazione ed efficacia del piano particolareggiato di iniziativa pubblica. - Lo schema di massima e la relazione generale del piano particolareggiato, prima dell'adozione da parte del Consiglio comunale, possono essere inviati agli organi di decentramento del Comune il cui territorio è interessato dal piano perchè esprimano il proprio parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento. Decorso tale termine il Consiglio comunale procede comunque all'adozione del piano.

Il piano adottato è quindi depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.

Chiunque può prendere visione del piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

I proprietari di immobili interessati dal piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

Il Consiglio comunale, sentito il parere della commissione edilizia, decide sulle osservazioni e sulle opposizioni ed approva il piano entro e non oltre 120 giorni dalla scadenza del termine di 30 giorni indicati nel precedente comma. Con la medesima delibera, che diviene esecutiva ai sensi della legge 10 febbraio 1953, n. 62, è indicato il termine per l'attuazione del piano non superiore ai 10 anni. Dovranno

essere indicati altresì i termini entro i quali debbono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni.

La delibera comunale di approvazione deve essere pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune entro trenta giorni dalla data di comunicazione al Comune dell'esecutività. Entro il medesimo termine la delibera deve essere notificata a ciascuno dei proprietari degli immobili compresi nel piano. La delibera deve essere pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Giusta l'art. 34 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ai piani particolareggiati, già approvati alla data del 20 agosto 1978 e finalizzati al risanamento del patrimonio edilizio esistente, i Comuni possono attribuire, con deliberazione consiliare, il valore di piani di recupero.

(9) L.R. 47/78 - ART. 22

Attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica. - Per la attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica, nelle zone espressamente indicate nel piano regolatore generale, il Comune, mediante deliberazione consiliare, può autorizzare od invitare soggetti privati singoli o associati a predisporre dei progetti per la realizzazione degli interventi previsti dal piano stesso.

Il Comune fissa ai proprietari delle aree e degli immobili interessati un termine per la presentazione dei progetti per gli interventi previsti dal piano particolareggiato. Tali progetti vengono approvati dal Consiglio comunale previa stipula di una convenzione con i proprietari o gli aventi titolo. Tale convenzione deve prevedere, tra l'altro, la cessione gratuita, entro determinati termini, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché:

- 1) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- 2) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
- 4) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto di intervento.

Decorso il termine fissato per la presentazione dei progetti il Comune, fissato un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, ove non sia possibile l'accordo bonario avvierà l'espropriazione. Sulle aree ed immobili in tal modo espropriati il Comune con atto deliberativo del Consi-

glio comunale decide di eseguire direttamente i lavori oppure di autorizzare in base a regolari bandi di concorso soggetti privati interessati alla realizzazione degli interventi. Inutilmente espletata la procedura del concorso, la realizzazione può essere affidata a soggetti privati a ciò invitati in seguito a deliberazione del Consiglio comunale. Quest'ultima deliberazione può anche essere inserita nell'atto deliberativo con cui si bandisce il concorso.

L'assegnazione ai privati di cui al comma precedente si perfeziona a mezzo di convenzione la quale dovrà contenere, oltre agli elementi di cui al secondo comma precedente, anche i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione ai sensi del successivo art. 32.

L'autorizzazione ai privati di cui al precedente terzo comma è subordinata al pagamento da parte dei medesimi di un importo pari al costo di acquisizione delle aree e degli immobili nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate.

(10) L.R. 47/78 - ART. 23

Piano per l'edilizia economica e popolare. - I Comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti sono tenuti ad adottare un piano per l'edilizia economica e popolare nel rispetto dei disposti dell'art. 2, terzo comma della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

..... omissis .....

Sono fatti salvi i piani per l'edilizia economica e popolare già approvati alla data dell'entrata in vigore della presente legge e le varianti relative ai medesimi.

Il piano per l'edilizia economica e popolare si applica di norma nelle zone destinate dal piano regolatore generale a edilizia residenziale nonchè, nelle zone edificate, ivi compresi i centri storici, su immobili o parti di essi.

Le varianti al piano per l'edilizia economica e popolare sono ammissibili per l'inclusione di nuove zone residenziali già previste dal piano regolatore generale e per modificazioni di minima entità legate alla funzionalità di attuazione e di organizzazione urbanistica. Le varianti al piano per l'edilizia economica e popolare che lo riducano o che modifichino il piano regolatore generale devono essere preventivamente autorizzate dalla Giunta regionale sentito l'Ufficio di Presidenza del Compendio il quale deve esprimersi entro trenta giorni dalla richiesta. Decorso tale termine, la Giunta regionale decide, comunque, sulla domanda di autorizzazione.

Per la formazione ed approvazione del piano per l'edilizia economica e popolare e delle relative varianti si seguono le procedure di cui all'art. 21 della presente legge.

Il piano per l'edilizia economica e popolare dovrà contenere i criteri e le priorità per l'assegnazione delle aree ai diversi soggetti ai sen-

si dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Per gli interventi di edilizia economica e popolare che consistano in restauro risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici di cui all'art. 36, punti A1, A2, 43 della presente legge, il Comune con deliberazione consiliare, prima di iniziare il procedimento di espropriazione, può invitare i proprietari degli immobili o di singoli alloggi, che risultano tali al momento della notifica del vincolo di piano, a realizzare direttamente le opere previste dal piano. In tal caso, il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e la area interessata è computata nella quota di cui all'undicesimo comma dell'articolo stesso.

Giusta l'art. 34 della legge 5 agosto 1978 n. 457, ai piani per l'edilizia economica e popolare, già approvati alla data del 20 agosto 1978 e finalizzati al risanamento del patrimonio edilizio esistente, i Comuni possono attribuire con deliberazione consiliare il valore di piani di recupero.

(11) L.R. 47/78 - ART. 24

Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. - Tutti i Comuni dotati di piano regolatore o di programma di fabbricazione possono adottare il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Tale piano è obbligatorio nei casi previsti dal punto 10) lettere c) e d) dell'art. 8 della presente legge, a meno che le zone in questione non siano attuate attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

Ai fini dell'applicazione della predetta legge n. 865, per insediamenti produttivi si intendono tra l'altro quelli destinati alle seguenti attività:

- a) industriali, artigianali, direzionali;
- b) turistiche, ivi compresi i campeggi, i villaggi turistici, gli insediamenti per vacanze e simili;
- c) commerciali, di cui alle zone omogenee D descritte dall'art. 13 della presente legge;
- d) di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi i caseifici, le cantine e gli allevamenti intensivi non collegati alla conduzione del fondo ed alle esigenze dell'azienda agricola;
- e) di estrazione da cave e torbiere, fatte comunque salve le disposizioni di cui alla legge regionale 2 maggio 1978, n. 13;
- f) portuali di cui all'art. 11 della legge regionale 27 aprile 1976, n. 19;
- g) di distribuzione del carburante.

Ai fini del calcolo delle quote di cui all'art. 27, sesto comma della legge 22 ottobre 1971, n. 865, vanno considerate tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi è applicabile nell'ambito delle zonizzazioni del piano regolatore generale, ivi comprese le zone edificate.

Nel caso delle zone edificate il Comune può procedere secondo quanto disposto dall'art. 23, penultimo comma, della presente legge. Le convenzioni relative devono prevedere i contenuti di cui all'articolo 29 della presente legge.

Per le aree assoggettate a piano per gli insediamenti produttivi da cedere in proprietà il Comune, anzichè procedere all'esproprio, può convenzionare con i proprietari l'utilizzo delle aree. Le convenzioni dovranno prevedere i contenuti di cui all'art. 29 della presente legge.

Le procedure di formazione e di approvazione dei piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi sono le stesse previste per i piani di cui all'art. 21 della presente legge.

(12) L.N. 457/78 - ART. 28

Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente. - I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime d'intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Ove la deliberazione del Consiglio comunale di cui al comma precedente non si è assunta per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione di cui al terzo comma del precedente art. 27, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente articolo 27.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I piani di recupero sono attuati:

dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;  
dai comuni, nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo 1, lett.a), anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari, nonchè, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o median

- te il convenzionamento con i privati;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia affidato ai proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Per i comuni che adottano, ai sensi dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, i programmi pluriennali di attuazione, la diffida di cui al comma precedente può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale ciascun piano di recupero approvato viene incluso.

I comuni sempre previa diffida, possono provvedere alla esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

(13) L.N. 62/53 - ART. 59

Estensione dei controlli. Gli organi di controllo previsti dagli articoli 55 e 56 esplicano, nei confronti delle Provincie e dei Comuni, il controllo di legittimità deferito al Prefetto ed alla Giunta provinciale amministrativa dalle disposizioni vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

L'annullamento delle deliberazioni illegittime deve essere pronunciato entro venti giorni dal ricevimento dei processi verbali, con ordinanza motivata in cui venga enunciato il vizio di legittimità riscontrato nella deliberazione.

Il termine suddetto rimane sospeso se, prima della sua scadenza, l'organo di controllo chieda chiarimenti o elementi integrativi di giudizio alla provincia o al Comune. In tale caso la deliberazione diviene esecutiva se l'organo di controllo non ne pronuncia l'annullamento entro venti giorni dal ricevimento delle controdeduzioni della provincia o del Comune.

..... omissis .....

(14) L.N. 457/78 - ART. 32

..... omissis .....

Nei comuni con popolazione superiore a 50 mila abitanti, per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 o della presente legge la concessione può essere subor

dinata alla stipula di una convenzione speciale mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune medesimo ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

(15) L.N. 10/77 - ART. 5

Determinazione degli oneri di urbanizzazione. - L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, modificato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché dalle leggi regionali, è stabilita, ai fini del precedente art. 3, con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce, entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dell'art. 41 - quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

Fino all'approvazione delle tabelle di cui al precedente comma, i comuni continuano ad applicare le disposizioni adottate in attuazione della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione entro il termine stabilito nel primo comma e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio comunale.

(16) L.N. 10/77 - ART. 7

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente art. 3 è ridotto alla sola quota di cui all'art. 5 qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo art. 8.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Fino all'approvazione da parte della Regione della convenzione-tipo, le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema di convenzione-tipo deliberato dal Consiglio comunale, contenente gli elementi di cui al successivo articolo 8. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliare cura del Comune e a spese del concessionario.

(17) L.R. 47/78 - ART. 13

..... omissis .....

Le zone territoriali omogenee, di cui al comma precedente, sono le seguenti:

- ZONA A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;
- ZONA B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A) e a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale;
- ZONA C) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico-residenziali;
- ZONA D) le parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica;
- ZONA E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- ZONA F) le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
- ZONA G) le parti del territorio di cui al punto 5)\* del presente articolo.

\* 5) Individuazione attraverso un piano dei servizi articolato per quartieri, ove esistano, per circoscrizioni o per frazioni - delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima e inderogabile di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, nel rispetto degli standards di cui all'articolo 46 della presente legge, nonché la specificazione urbanistica delle previsioni dei piani di adeguamento e sviluppo in materia di distribuzione commerciale.

(18) L.R. 9/79 - ART. 5

Il Consiglio regionale adotterà il regolamento alla presente legge entro sei mesi dalla sua entrata in vigore.

I campeggi ed i villaggi turistici dovranno essere classificati dal Comune in relazione al possesso di determinati requisiti di struttura e di servizi, stabiliti nel regolamento di cui al comma precedente.

Tuttavia detti impianti, ai fini del rilascio dell'autorizzazione, devono possedere i seguenti requisiti minimi:

a) CAMPEGGI

- il 10% della superficie complessiva deve essere destinato ad area ricreativa per uso comune e può essere attrezzato a condizione che l'uso delle attrezzature sia gratuito;
- le piazzuole devono avere una superficie di mq. 60 netti e devono essere delimitate e numerate. Eccezionalmente nelle aree di particolare conformazione, possono essere consentite anche piazzuole con superficie inferiore a mq. 60, ma superiore a mq. 40, purchè la percentuale dell'area destinata ad uso comune sia aumentata proporzionalmente all'importo complessivo delle minori aree destinate a piazzuole;
- il numero dei servizi idroigienici non deve essere inferiore a:
  - 1 WC ogni 15 persone autorizzate in licenza
  - 1 lavandino ogni 20 persone autorizzate in licenza
  - 1 lavapiedi ogni 50 persone autorizzate in licenza
  - 1 doccia ogni 30 persone autorizzate in licenza
  - 1 lavello ogni 50 persone autorizzate in licenza
  - 1 lavatoio panni ogni 60 persone autorizzate in licenza.

b) VILLAGGI TURISTICI

- il 10% della superficie complessiva deve essere destinato ad area ricreativa per uso comune e può essere attrezzato a condizione che l'uso delle attrezzature sia gratuito;
- le piazzuole per roulotte e per tende devono avere una superficie netta di mq. 60;
- gli allestimenti stabiliti devono insistere individualmente su una area non inferiore a mq. 60;
- il numero dei servizi idro-igienici non deve essere inferiore a:
  - 1 WC ogni 15 persone autorizzate in licenza
  - 1 lavandino ogni 20 persone autorizzate in licenza
  - 1 lavapiedi ogni 50 persone autorizzate in licenza
  - 1 doccia ogni 30 persone autorizzate in licenza
  - 1 lavello ogni 50 persone autorizzate in licenza
  - 1 lavatoio panni ogni 60 persone autorizzate in licenza.

La ricettività massima da indicare nell'autorizzazione non può essere superiore al numero delle piazzuole autorizzate moltiplicato per 4.

(19) L.R. 47/78 e 23/80 - ART. 40

..... omissis .....

Le nuove costruzioni residenziali si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica l'attività agricola almeno a metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro, ridotti rispettivamente al 30% nel caso dei Comuni compresi nel territorio delle Comunità montane;
- b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'articolo 7 della legge regionale 5 maggio 1977, n. 18:
  - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
  - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
  - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11 febbraio 1971 n. 11 ed alla legge 15 settembre 1964 n. 756;
  - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

..... omissis .....

(20) L.R. 18/77 - ART. 6

Possono presentare piani di sviluppo aziendali o interaziendali:

- a) imprenditori a titolo principale, coadiuvanti familiari che pur non essendo titolari dell'impresa collaborino od abbiano collaborato con il conduttore per almeno 3 anni, mezzadri, coloni, ovvero mezzadri e coloni congiuntamente ai concedenti, perchè soddisfino alle condizioni di cui ai successivi articoli 7, 8, 9 e si impegnino a tenere, almeno per tutta la durata di realizzazione del piano, una contabilità aziendale secondo le modalità indicate all'art. 19;
- b) aziende agricole cooperative, costituite ai sensi della legislazione sulla cooperazione, purchè sia soddisfatto l'impegno della tenuta della contabilità aziendale almeno per tutta la durata di attuazione del piano;
- c) le associazioni di imprenditori agricoli che presentino un piano comune di sviluppo per la ristrutturazione e l'ammodernamento aziendale o interaziendale anche per la conduzione in comune delle aziende e per la meccanizzazione in comune di operazioni colturali, semprechè i soci ritraggano dalla attività aziendale ed associata almeno il 50% del proprio reddito ed impieghino nella attività aziendale ed in quella asso-

ciata almeno il 50 per cento del proprio tempo di lavoro e sempre che venga soddisfatto l'impegno della tenuta della contabilità aziendale almeno per tutta la durata di attuazione del piano.

## ART. 7

E' considerato imprenditore a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno i due terzi del tempo di lavoro complessivo e ricavi da tale attività almeno i due terzi del reddito globale da lavoro. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3, primo comma, della direttiva 71/159/C.E.E., possono altresì presentare un piano di sviluppo coloro che - pur non possedendo attualmente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale - raggiungono il 50% del lavoro e del reddito rispettivamente dedito e tratto nell'azienda agricola individuale e/o associata e possono dimostrare di conseguire, una volta attuato il piano di sviluppo, sia i livelli personali di lavoro e di reddito previsti al primo comma sia il reddito comparabile.

..... omissis .....

## (21) L.R. 47/78 e 23/80 - ART. 41

Attrezzature pubbliche e servizi sociali - Zone territoriali omogenee F e G  
Sono zone territoriali omogenee F e G le parti del territorio di cui all'art. 13 zone F e G.

Il Piano Regolatore Generale recepisce e specifica le previsioni del piano territoriale di coordinamento per le zone territoriali omogenee F di interesse nazionale, regionale e comprensoriale, nonché individua le aree per attrezzature urbane e territoriali di uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici e amministrativi di livello comunale, ivi compresi quelli destinati a fiere e spettacoli ambulanti.

Su tali aree, in attesa della loro utilizzazione pubblica, il Piano Regolatore Generale disciplina mediante convenzionamento i casi di possibile uso del suolo, con l'esclusione di quello edificatorio.

## (22) L.R. 47/78 e 23/80 - ART. 15

..... omissis .....

Qualora nei piani regolatori generali non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti in ordine alla costruzione di edifici scolastici, ospedalieri, universitari, carcerari, per le poste e telecomunicazioni o altre opere pubbliche purchè previste in programmi dello stato, delle regioni, delle province o delle comunità montane, la deliberazione del Consiglio comunale che approva la scelta delle aree occorrenti per tali costruzioni costituisce variante allo strumento urbanistico vigente e diventa esecutiva ai sensi dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953 n. 62. Tale deliberazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza ed indifferibilità dei lavori.

(23) L.N. 1/78 - ART. 1

..... omissis .....

Nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo. Nel caso in cui le opere ricadano su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi, la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del progetto costituisce adozione di variante degli strumenti stessi, non necessita di autorizzazione regionale preventiva e viene approvata con le modalità previste dagli articoli 6 e seguenti della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

La regione emana il decreto di approvazione entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti.

Le norme di cui al quarto e al quinto comma del presente articolo si applicano per tre anni dall'entrata in vigore della presente legge.

(24) CODICE CIVILE - Art. 892

Distanze per gli alberi -

Chi vuol piantare degli alberi presso il confine (893) deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dal confine:

- 1) tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili;
- 2) un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami;
- 3) mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo.

La distanza deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie.

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purchè le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

(25) L.R. 47/78 e 23/80 - ART. 33

Zone di tutela -

Il piano territoriale di coordinamento comprensoriale e il piano regolatore generale individuano le zone di tutela e dettano la relativa normativa.

Sono zone di tutela:

- a) le aree soggette a dissesto idrogeologico, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che presentino caratteristiche geomorfologiche tali da non essere idonee a nuovi insediamenti anche in funzione combinata della pendenza della quota, o della natura del suolo;
- b) le golene recenti ed antiche dei corsi d'acqua, gli invasi dei bacini naturali e artificiali, nonchè le aree ad esse adiacenti per una profondità adeguata;
- c) gli arenili e le aree di vegetazione dei litorali marini;
- d) le aree umide, deltizie e vallive;

..... omissis .....

(26) L.R. 23/80 - ART. 21

Formazione, approvazione ed efficacia del piano particolareggiato di iniziativa pubblica. - Lo schema di massima e la relazione generale del piano particolareggiato, prima dell'adozione da parte del Consiglio comunale, possono essere inviati agli organi di decentramento del Comune il cui territorio è interessato dal piano perchè esprimano il proprio parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento. Decorso tale termine il Consiglio comunale procede comunque all'adozione del piano.

Il piano adottato è quindi depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.

Chiunque può prendere visione del piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

I proprietari di immobili interessati dal piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

Il Consiglio comunale, sentito il parere della commissione edilizia, decide sulle osservazioni e sulle opposizioni ed approva il piano entro e non oltre 120 giorni dalla scadenza del termine di 30 giorni indicati nel precedente comma. Con la medesima delibera, che diviene esecutiva ai sensi della legge 10 febbraio 1953, n. 62, è indicato il termine per l'attuazione del piano non superiore ai 10 anni. Dovranno essere indicati altre-

si i termini entro i quali debbono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni.

La delibera comunale di approvazione deve essere pubblicata nello Albo Pretorio del Comune entro trenta giorni dalla data di comunicazione al Comune dell'esecutività. Entro il medesimo termine la delibera deve essere notificata a ciascuno dei proprietari degli immobili compresi nel piano. La delibera deve essere pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione.

..... omissis .....

(27) L.N. 10/77 - ART. 15

..... omissis .....

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal sindaco con ordinanza. In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata dal sindaco. L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il comune interessato e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del sindaco può essere presentato ricorso al tribunale amministrativo regionale competente per territorio.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte del comune e diviene definitiva dopo i termini di impugnativa.

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla presente legge vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dall'articolo 2 del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, che è emessa dal sindaco del comune interessato.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

... omissis ...

(28) L.R. 13/78 - ART. 1

Disposizioni introduttive e generali

In attesa di una legislazione statale cornice che disciplini la materia delle cave e torbiere appartenente alla competenza primaria delle regioni a norma degli artt. 117 e 118 della costituzione della Repubblica, la regione Emilia-Romagna, quale ente responsabile, a norma di statuto, della tutela del territorio e del relativo ambiente, provvede, con la presente legge, ad una regolamentazione della materia che risponda coerentemente, oltre che alla salvaguardia territoriale e ambientale, anche alla necessità di garantire sia l'ordinato ed armonico sviluppo socio-economico della regione, sia la tutela del lavoro e delle imprese.

Tale normativa è attuata a mezzo della partecipazione democratica dei comuni e dei comprensori, quali organismi primari di gestione delle zone di appartenenza.

(29) L.R. 47/78 - ART. 25

I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi delle aree di espansione per i quali non siano già previsti piani particolareggiati di iniziativa pubblica, piani per l'edilizia economica e popolare e piani per gli insediamenti produttivi.

Secondo le previsioni dei programmi pluriennali di attuazione, il Comune con deliberazione del Consiglio Comunale, invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il piano particolareggiato.

Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto di piano particolareggiato nonchè lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune. Tale convenzione dovrà contenere tutti gli elementi di cui all'art.22, secondo comma.

Ove i proprietari non provvedano nei termini indicati, il Comune, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, può procedere all'interno di detti perimetri attraverso il piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il piano particolareggiato di iniziativa privata, prima della sua approvazione da parte del consiglio comunale viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la segreteria del comune, ove chiunque potrà prenderne visione, ed è altresì inviato agli organi di decentramento comunale il cui territorio è interessato dal piano. Chiunque può presentare osservazioni al piano entro e non oltre trenta giorni dal compiuto deposito. I proprietari direttamente interessati possono presentare opposizioni al piano entro e non oltre trenta giorni dal compiuto deposito.

Gli organi di decentramento comunale esprimono il loro parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del piano. Decorso tale termine il consiglio comunale procede ai successivi adempimenti, sentita la commissione edilizia. La delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi della legge 10 febbraio 1953 n.62. Con la medesima delibera il consiglio comunale decide sulle osservazioni e le opposizioni.

(30) Circ. Min. n.2474 del 31.1.73

... omissis ...

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'eccesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

... omissis ... sono da considerare "volumi tecnici" quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

... omissis ...

(31) L.N. 457/78 - ART. 27

... omissis ...

Qualora tali strumenti subordinino il rilascio della concessione alla formazione del piano particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10.

(32) L.N. 1150/42 - ART. 13

Contenuto dei piani particolareggiati. - Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione, nei quali devono essere indicati le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:

le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;

gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;

gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;

le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;

gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;

la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di cui al successivo art.30.

(33) L.N. 1150/42 - ART. 28

... omissis ...

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione e in quelli dotati di piano regolatore generale anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'Autorità comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino. Ove manchi tale accettazione, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree.

(34) D.I. 1404/68

... omissis ...

### 3. Distanze delle strade

Le strade in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti dell'applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli:

A) Autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961, n.59, art.4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965, n.1197 e legge 24 luglio 1961, n.729, art.9);

B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n.371, allegato 1); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n.729, art.14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 giugno 1965, n.717, art.7);

C) Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a metri 10,50;

D) Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

**4. Norme per le distanze**

Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così da stabilire:

- strade di tipo A)    = 60,00
- strade di tipo B) - = 40,00
- strade di tipo C) - = 30,00
- strade di tipo D) - = 20,00

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

... omissis ...

**(35) D.P.R. 753/80****ART. 49**

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

La norma di cui al comma precedente si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili ai sensi del terzo comma dell'art.1.

**ART.60**

Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S., per le ferrovie dello Stato e dai competenti uffici della M.C.T.C., per le ferrovie in concessione, riduzioni alle distanze prescritte dagli articoli dal 49 al 56.

I competenti uffici della M.C.T.C., prima di autorizzare le richieste riduzioni delle distanze legali prescritte, danno, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comunicazione alle aziende interessate delle richieste pervenute, assegnando loro un termine perentorio di giorni trenta per la presentazione di eventuali osservazioni.

Trascorso tale termine, i predetti uffici possono autorizzare le riduzioni richieste.

Legge 28 gennaio 1977, n.10 - Art. 1

(36) Trasformazione urbanistica del territorio e concessione di edificare

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della presente legge.

(37) ART. 46 - L.R. 47/78 - 23/80 (comma 6)

Nelle zone esistenti, di carattere residenziale e turistico; sottoposte a piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, a piano per l'edilizia economica popolare, a piano per gli insediamenti produttivi, nel caso in cui siano ammessi interventi di demolizione e ricostruzione il piano regolatore generale fissa il livello degli standards, fermo restando un minimo inderogabile corrispondente a 3 m<sup>2</sup> di parcheggio pubblico per abitante teorico calcolato come nel primo comma.

