

COMUNE DI RAVENNA

PRG 93

VARIANTE GENERALE

AL PRG DEL 1983 APPR. CON DECR. REG. N. 3840 DEL 25/6/1985

- **ADOTTATO** : DELIBERA CONSILIARE N. 52184/538 del 21.12.1993
- CONTRODEDOTTO** : DELIBERA CONSILIARE N.
- APPROVATO** : DECRETO REGIONALE N.
- PUBBLICATO** : GAZZETTA UFFICIALE N.

SEGRETARIO GENERALE
DOTT. RAFFAELE AVOLIO

SINDACO
DOTT. PIER PAOLO D'ATTORRE

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
DOTT. ALFREDO PETRONE

RESPONSABILE UFF. DI PIANO
ARCH. FRANCO STRINGA

CONSULENTI - PROGETTISTI
ING. GIOVANNI CROCIONI (coord.)
ARCH. LUCIANO PONTUALE
ING. MARCELLO VITTORINI

COMPONENTI UFF. DI PIANO
ARCH. G. DRADI, ARCH. G. MAZZOCOLI,
ARCH. A. MUTTI, ARCH. F. PRONI,
ARCH. L. ROSSI
IST. PROG. P. ROSSI, S. CASAVECCHIA,
F. TONDINI, P. ZERBINATI, S. LAGHI,
IMP. AMM.VO I. BRUSCHI, G. GALASSI, M. PASI

CONSULENTE NORMATIVA
ING. CARLO MONTI
COLLABORATORI
ARCH. G. AMORUSO
ING. D. SIRRI
ARCH. M. SAVORELLI

DATA: 30.11.1993

P2

NORME DI ATTUAZIONE

Hanno collaborato alla stesura della presente normativa:

**- IL CAPO SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
ARCH. G. MAZZOCCOLI**

**- IL CAPO SERVIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE
ARCH. A. MUTTI**

**- Per lo Studio "Andreas Kipar"
(Consulente del Piano di Settore del Verde)
DOTT. A. STIGNANI**

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - GENERALITA'

Art.I.1 -	Finalità delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale Campo di applicazione	pag. 10
Art.I.2 -	Rapporti con i piani di scala superiore, generali e di settore. Rapporti con il Regolamento Edilizio	pag. 11
Art.I.3 -	Variazioni e adeguamenti al Piano Territoriale Paesistico Regionale. Previsioni di Piano in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale	pag. 11
Art.I.4 -	Piani territoriali delle Stazioni del Parco del Delta del Po (L.R. n.27 del 2.7.88)	pag. 12
Art.I.5 -	Trasformazione urbanistica ed edilizia	pag. 13

TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPITOLO II - USI DEL TERRITORIO

Art.II.1 -	Criteri generali relativi agli usi	pag. 14
Art.II.2 -	Funzioni abitative permanenti e/o turistiche, Servizi direttamente connessi	pag. 14
Art.II.3 -	Attività di servizio, pubbliche e private	pag. 15
Art.II.4 -	Attività produttive	pag. 18
Art.II.5 -	Attrezzature ricettive e turistiche	pag. 19
Art.II.6 -	Parcheggi privati e privati di uso pubblico	pag. 19

CAPITOLO III - ZONIZZAZIONE

Art.III.1 -	Suddivisione del territorio comunale in zone	pag. 23
-------------	--	---------

CAPITOLO IV° - ZONE A: ZONE STORICHE

Art.IV.1 -	Norme generali - Disciplina di intervento nel Centro Storico	pag. 24
Art.IV.2 -	Il sistema delle dorsali	pag. 26
Art.IV.3 -	Fascia di rispetto della cinta muraria	pag. 27
Art.IV.4 -	Destinazioni d'uso ammesse nelle zone storiche	pag. 28

Art.IV.5 -	Articolazione delle zone A in sottozone	pag. 30
Art.IV.6 -	Sottozona A1: edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale	pag. 31
Art.IV.7 -	Sottozona A2: edifici e/o complessi di valore storico-artistico, architettonico, e/o documentario	pag. 31
Art.IV.8 -	Sottozona A3.1: edifici essenzialmente residenziali di valore storico-documentario che hanno conservato i caratteri originali	pag. 32
Art.IV.9 -	Sottozona A3.2: edifici essenzialmente residenziali di valore storico-documentario che non hanno conservato gli elementi architettonici originali	pag. 32
Art.IV.10 -	Sottozona A4.1: edifici e/o complessi di recente edificazione, morfologicamente compatibili	pag. 33
Art.IV.11 -	Sottozona A4.2: edifici e/o complessi di recente edificazione, privi di valore morfologico	pag. 33
Art.IV.12 -	Sottozona A5: aree libere, risultanti da edifici demoliti, da riedificare	pag. 34
Art.IV.13 -	Sottozona A6: edifici non compatibili con il tessuto storico, da demolire e riedificare	pag. 34
Art.IV.14 -	Sottozona A7: edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico	pag. 34
Art.IV.15 -	Sottozona A8: edifici e/o complessi isolati di interesse storico-artistico e/o documentario	pag. 35
Allegato al Cap.IV - Art.IV.11 c.5 - Dorsali: sottozona A4.2	elenco degli edifici per i quali, in caso di demolizione con ricostruzione, sono previste modifiche sulla distribuzione volumetrica e abaco di riferimento	pag. 36
Allegato al Cap.IV - Art.IV.15 - Sottozona A8 -	Elenco degli edifici e/o complessi vincolati	pag. 39

CAPITOLO V - ZONE B URBANIZZATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art.V.1 -	Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni generali	pag. 43
Art.V.2 -	Zone B0: ambiti recenti consolidati di conservazione morfologica	pag. 44
Art.V.3 -	Zone B1: edificate sature	pag. 45
Art.V.4 -	Zone B2: consolidate	pag. 46
Art.V.5 -	Zone B3: consolidate atipiche	pag. 47

Art.V.6 -	Zone B4: aree edificate suscettibili di nuova utilizzazione per incompatibilità o dismissione degli usi precedenti	pag. 48
Art.V.7 -	Zone B5: aree inedificate dotate parzialmente di opere di urbanizzazione o ricadenti in Piani Preventivi in corso di attuazione, o progettate direttamente in sede di P.R.G.	pag. 49
Art.V.8 -	Zone B6: zone miste pubbliche-private di integrazione urbana	pag. 49

CAPITOLO VI - ZONE C: A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO E/O DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Art. VI.1 -	Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni generali	pag. 51
Art. VI.2 -	Zone C1: aree già soggette a Piani Particolareggiati	pag. 52
Art. VI.3 -	Zone C2: di nuovo impianto nel capoluogo, nei centri urbani della frangia, del forese e del litorale	pag. 55
Art. VI.4 -	Zone C3.1: zone di ristrutturazione urbanistica: sistema dei luoghi centrali: I Corsi	pag. 56
Art. VI.5 -	Zona C3.2: zona sottoposta a progetto di ristrutturazione urbanistica: la "Darsena di città"	pag. 57
Art. VI.6 -	Zone C3.3: zone di ristrutturazione urbanistica "comparti ferroviari". C3.3.1 "Stazione Ponte", C3.3.2 "Ex scalo merci di città"	pag. 60
Art. VI.7 -	Zone C4: zone di qualificazione urbana nel capoluogo, nella frangia e nel forese (zona C4.1) e nei centri del litorale (zone C4.2)	pag. 62

CAPITOLO VII° - ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. VII.1 -	Articolazione delle zone D	pag. 64
Art. VII.2 -	Zone D1: zone produttive urbane esistenti e/o di completamento (D1.1: artigianale produttivo e piccola industria; D1.2: artigianale laboratoriale; D1.3: artigianato di servizio; D1.4: depositi e magazzini coperti; D1.5: depositi all'aperto)	pag. 64
Art. VII.3 -	Zone D2: zone terziarie urbane esistenti e/o di completamento	pag. 66
Art. VII.4 -	Sottozone D2.1: attrezzature ricettive	pag. 67
Art. VII.5 -	Sottozone D2.2: direzionali, e D2.3: commerciali e per artigianato di servizio	pag. 69
Art. VII.6 -	Sottozone D2.4: servizi alla viabilità	pag. 70

Art. VII.7 -	Sottozone D2.5: depositi ed esposizioni all'aperto	pag. 71
Art. VII.8 -	Sottozone D2.6: aree per autotrasporto	pag. 72
Art. VII.9 -	Sottozone D2.7: servizi privati di uso pubblico	pag. 72
Art. VII.10 -	Zone D3: zone territoriali artigianali e industriali esistenti e/o in corso di attuazione	pag. 73
Art. VII.11 -	Zone D4: zone territoriali artigianali e industriali di nuovo impianto	pag. 75
Art. VII.12 -	Zone D5: comparti produttivi soggetti a programmi unitari di intervento	pag. 75
Art. VII.13 -	Zone D6: zone territoriali terziarie esistenti e/o in corso di attuazione	pag. 77
Art. VII.14 -	Zone D7: zone terziarie di nuovo impianto	pag. 79
Art. VII.15 -	Zone D8: zone portuali	pag. 82
Art. VII.16 -	Sottozone D8.1: zone produttive portuali a intervento diretto	pag. 82
Art. VII.17 -	Sottozone D8.2: zone produttive portuali a intervento diretto previa delibera del Consiglio Comunale	pag. 84
Art. VII.18 -	Sottozone D8.3: zone portuali di servizio private	pag. 84
Art. VII.19 -	Zone D9: zone per attività estrattive	pag. 85

CAPITOLO VIII - ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art. VIII.1 -	Definizioni e prescrizioni di carattere generale	pag. 86
Art. VIII.2 -	Zone E1: agricole normali	pag. 89
Art. VIII.3 -	Zone E2: agricole di salvaguardia (E2.1, di salvaguardia della fascia litoranea e delle zone di tutela; E2.2, di salvaguardia del paesaggio agrario; E2.3, di salvaguardia dei paesaggi di recente bonifica; E2.4, di salvaguardia dei centri abitati)	pag. 91
Art. VIII.4 -	Zone E3: agricole speciali (E3.1, zone per allevamento zootecnici; E3.2, zone per impianti produttivi legati all'agricoltura ...; E3.3, zone per attività ricreative e del tempo libero; E3.4, zone per attività di demolizione auto)	pag. 94

CAPITOLO IX - ZONE F: PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Art. IX.1 -	Zone F: attrezzature pubbliche di interesse generale	pag. 96
Art. IX.2 -	Zone F1: attrezzature pubbliche di interesse urbano territoriale (edifici per l'istruzione superiore, ospedalieri e sanitari, culturali, militari, uffici e servizi pubblici; aree per impianti sportivi; aree attrezzate per spettacoli viaggianti; parchi pubblici; impianti tecnologici)	pag. 96
Art. IX.3 -	Zone F2: zone destinate alla viabilità	pag. 98
Art. IX.4 -	Zone F3: zone ferroviarie	pag. 102
Art. IX.5 -	Zona F4: zona di salvaguardia idroviaria e altre zone navigabili	pag. 102
Art. IX.6 -	Zona F5: fasce di rispetto di elettrodotti ed acquedotti	pag. 103
Art. IX.7 -	Zone F6: zone pubbliche e di uso pubblico per servizi e attrezzature (zone per uffici pubblici, aziende municipalizzate, e produttive di interesse pubblico; zone per discariche; zone aeroportuali)	pag. 103
Art. IX.8 -	Zone F7: zone pubbliche e di uso pubblico per servizi e attrezzature in ambito portuale	pag. 104
Art. IX.9 -	Zone F8: zone cimiteriali e relative fasce di rispetto	pag. 107

CAPITOLO X - ZONE G: ZONE URBANE PUBBLICHE DI QUARTIERE

Art. X.1 -	Definizioni Zone G1: 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; aree attrezzate per spettacoli viaggianti) Zone G2: zone per parcheggi pubblici e/o piazze; Zone G3: zone a verde attrezzato e con percorsi nell'ambito della cintura urbana del Capoluogo; Zone G4: zone a verde pubblico di compensazione e filtro.	pag. 108
------------	---	----------

CAPITOLO XI - ZONE H, I, L: ZONE A VERDE PRIVATO E DI TUTELA DELL'AMBIENTE, PUBBLICHE E PRIVATE

Art. XI.1 -	Definizioni	pag. 111
Art. XI.2 -	Zone H1: zone a verde privato di livello urbano	pag. 111

Art. XI.3 -	Sottozone H1.1: zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative	pag. 111
Art. XI.4 -	Sottozone H1.2-H1.3: zone a verde privato con giardini e parchi di pertinenza di immobili; zone ad orti privati	pag. 112
Art. XI.5 -	Sottozone H1.4: zone a verde privato di filtro	pag. 112
Art. XI.6 -	Sottozone H1.5: zone a verde e parcheggio privato	pag. 113
Art. XI.7 -	Zone H2: zone a verde privato di livello territoriale con attrezzature ricreative-sportive	pag. 113
Art. XI.8 -	Zone H3: zone a verde agricolo con funzione paesaggistica nell'ambito della cintura urbana del capoluogo	pag. 113
Art. XI.9 -	Altre disposizioni per la salvaguardia e il potenziamento del verde e delle alberature	pag. 114
Art. XI.10 -	Zone I: zone ad uso speciale pubblico-privato	pag. 116
Art. XI.11 -	Zone L: zone di tutela e vincolo L1 - zone pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento L2 - cespugliate, dunose e/o a bassa giacitura L3 - zone umide L4 - zone d'acqua, fiumi e canali e relative fasce di rispetto L5 - arenili L6 - zone archeologiche - aree di tutela dall'ingressione marina	pag. 118
Art. XI.12 -	Progetti unitari di riqualificazione ambientale	pag. 121

TITOLO III - INDICI, PARAMETRI, CATEGORIE DI INTERVENTO

CAPITOLO XII - INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Art. XII.1 -	Indici urbanistici	pag. 123
Art. XII.2 -	Indici edilizi	pag. 123
Art. XII.3 -	Distanze	pag. 125
Art. XII.4 -	Applicazione degli indici	pag. 126

CAPITOLO XIII - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. XIII.1 -	Categorie di intervento	pag. 128
Art. XIII.2 -	Manutenzione ordinaria	pag. 128

Art. XIII.3 -	Manutenzione straordinaria	pag. 130
Art. XIII.4 -	Restauro scientifico	pag. 132
Art. XIII.5 -	Restauro e risanamento conservativo	pag. 133
Art. XIII.6 -	Ristrutturazione edilizia	pag. 135
Art. XIII.7 -	Demolizione con o senza ricostruzione	pag. 135
Art. XIII.8 -	Nuova edificazione	pag. 136
Art. XIII.9 -	Variazione della destinazione d'uso	pag. 136
Art. XIII.10 -	Opere interne	pag. 138
Art. XIII.11 -	Ristrutturazione urbanistica	pag. 138
Art. XIII.12 -	Nuovo impianto	pag. 139
Art. XIII.13 -	Attrezzatura del territorio	pag. 139
Art. XIII.14 -	Interventi di uso e tutela delle risorse naturali	pag. 139
Art. XIII.15 -	Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G.	pag. 140
Art. XIII.16 -	Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag. 140
Art. XIII.17 -	Particolari norme per gli interventi nelle zone storiche (zona omogenea A)	pag. 141
Art. XIII.18 -	Analisi storico-critiche richieste per la presentazione dei progetti riguardanti unità edilizie ricadenti nelle zone A	pag. 144
Art. XIII.19 -	Interventi su ville ed edifici di valore testimoniale nonché sui giardini di pregio, presenti nel sistema dei lidi	pag. 145
Art. XIII.20 -	Interventi relativi agli arredi	pag. 146
Art. XIII.21 -	Interventi relativi a cippi, monumenti e lapidi storiche	pag. 146

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO XIV - PROGRAMMA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. XIV.1-	Il programma pluriennale di attuazione -P.P.A.-	pag. 147
Art. XIV 2 -	Definizione degli strumenti di attuazione	pag. 147
Art. XIV.3 -	Piani urbanistici esecutivi - P.U.E. -	pag. 147
Art. XIV.4 -	Piani particolareggiati di iniziativa privata	pag. 148

Art. XIV.5 -	Piani di recupero di iniziativa privata	pag. 149
Art. XIV.6 -	Convenzioni	pag. 150
Art. XIV.7 -	Opere ed oneri di urbanizzazione	pag. 151
Art. XIV.8 -	Progetto unitario	pag. 152
Art. XIV.9 -	Reperimento delle aree per standards di servizi pubblici e loro ripartizione	pag. 154
Art. XIV.10 -	Intervento edilizio diretto	pag. 154
Art. XIV.11 -	Concessione onerosa	pag. 155
Art. XIV.12 -	Concessione gratuita	pag. 155
Art. XIV.13 -	Autorizzazione	pag. 155
Art. XIV.14 -	Programmi integrati di intervento e programmi integrati di "comparti vasti" soggetti a convenzione preventiva	pag. 156
Art. XIV.15 -	Piano di settore della cintura del verde urbano	pag. 157
Art. XIV.16 -	Competenze degli organi comunali in materia di approvazione degli strumenti urbanistici	pag. 157
Art. XIV.17 -	Particolari modalità d'attuazione	pag. 158
Art. XIV.18 -	Concessioni già rilasciate e norma transitoria	pag. 159

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

Ai	Area di insediamento
C.C.	Consiglio Comunale
C.C.A.	Commissione Consultiva Agricola
C.E.	Commissione Edilizia
C.E.I.	Commissione Edilizia Integrata
G.M.	Giunta Municipale
L.N.	Legge Nazionale
L.R.	Legge Regionale
M.O.	Manutenzione Ordinaria
M.S.	Manutenzione Straordinaria
P.A.E.	Piano Attività Estrattive
P.P.A.	Programma Pluriennale di Attuazione
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.T.	Piano Terra
P.T.P.R.	Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.U.E.	Piani Urbanistici Esecutivi
P.U.	Progetti Unitari
P.U.E.P.	Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa Pubblica
PK	Parcheggio
Ri	Rapporto illuminante
S.V.	Superficie di Vendita
U.E.	Unità Edilizia
U.S.L.	Unità Sanitaria Locale
U.T.C.	Ufficio Tecnico Comunale
VV.F.	Vigili del Fuoco

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I° - GENERALITA'

ART. I.1 - FINALITA' DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - CAMPO DI APPLICAZIONE

- (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) Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:
- P1 - Relazione generale
 - P2 - Norme di Attuazione
 - P3 - Disciplina d'uso del suolo e degli edifici in scala 1:5000 (n.100 Tavole)
 - Allegato P3.1: Schede progettuali "A e B" di alcune zone C4.1 (scala 1:2000)
 - P3.2: Scheda progettuale del Comparto Darsena di città (scala 1:4000)
 - P4 - Disciplina d'uso del suolo e degli edifici, degli ambiti recenti consolidati del Capoluogo e del Forese in scala 1:2000 (n.2 Tavole)
 - P5 - Disciplina d'uso del suolo e degli edifici del Centro Storico del Capoluogo in scala 1:1000 (n.9 Tavole) e dei centri storici del Forese in scala 1:2000 (n.2 Tavole)
 - Allegato P5: Progetti d'area di alcuni comparti del centro storico del capoluogo (scala 1:1000)(n.4 tavole)
 - P6 - Nuovo sistema infrastrutturale ad Est del Capoluogo - scala 1:10000
 - P7 - Sintesi delle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con evidenziati gli adeguamenti ai sensi dell'Art.8, in scala 1:25000 e relativa monografia illustrativa
 - P8 - Sintesi delle indicazioni del P.R.G. relative al Capoluogo e alla Frangia in scala 1:10000
 - P9 - Sintesi delle previsioni di P.R.G. relative alle zone agricole di salvaguardia E2 scala 1:50000
 - P10- Relazione Geologica.
 - Legenda delle Tavole (P.3, P.4, P.5)
- (c3) 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. Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.
- (c4) Al P.R.G. sono allegati elaborati di analisi derivanti: dalle analisi del P.R.G. '83, dai materiali del "Progetto preliminare per la formazione del P.R.G. '93" del gennaio '92, dello "Schema Preliminare del P.R.G.'93" del luglio '92 e relative Monografie, e dalle Analisi redatte in fase di formazione del P.R.G. '93 (si veda elenco in Appendice).

(c5) Campo di applicazione del P.R.G. '93

Il P.R.G. si applica all'intero territorio comunale, con la seguente eccezione:

- l'ambito riservato alla Variante Specifica dell'area portuale, adottata il 01.04.1993 dal Consiglio Comunale con deliberazione n.15081, con l'esclusione delle parti ridefinite in sede di P.R.G. '93 per le quali valgono le prescrizioni del presente Piano.

Per gli ambiti sottoposti a Varianti Specifiche (VS 89/Gruppo 2, VS 89/Gruppo 3 e Variante Patrimoniale) in corso di approvazione, riportati nelle cartografie del P.R.G. '93, prevalgono - in caso di discordanza - le prescrizioni e previsioni dello stesso P.R.G. '93.

ART. I.2 - RAPPORTI CON I PIANI DI SCALA SUPERIORE, GENERALI E DI SETTORE. RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

- (c1) Il P.R.G. è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente ed alle finalità, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale Paesistico Regionale; il P.R.G. individua in modo cartograficamente definito nelle Tavole di progetto (P3) i casi in cui si procede in Variante al Piano Paesistico ai sensi della L.R. 31 del 06.09.93 e inoltre individua nell'elaborato P7 le precisazioni e gli adeguamenti, in conformità a quanto previsto all'Art.8 delle Norme di Attuazione del medesimo Piano.
- (c2) Le previsioni e le norme del P.R.G. sono coordinate con quelle dei piani di settore, regionali, infraregionali e comunali, relativi alla Difesa del suolo, alla Difesa delle acque, alle Attività estrattive, al Piano di Settore del Porto, al Piano di Settore del Verde, al Piano del Commercio e dei Pubblici esercizi, al Programma per l'artigianato di servizio, al Piano del Traffico.
- (c3) Fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, le definizioni e le prescrizioni contenute nei Capp.XII, XIII, XIV e Art. XI.9, delle presenti Norme prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio vigente; indi tale materia sarà parte integrante ed esclusiva del Nuovo Regolamento Edilizio e/o sue varianti.

ART. I.3 - VARIAZIONI E ADEGUAMENTI AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE. PREVISIONI DI PIANO IN ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

- (c1) Le variazioni e gli adeguamenti al Piano Territoriale Paesistico Regionale avvengono nei modi previsti rispettivamente ai sensi della L.R. 31/93 e dell'Art. 8 delle Norme del P.T.P.R.; esse sono documentate:
- dalla tavola specifica in scala 1:25.000 di recepimento/adeguamento (Tav. P.7) e relativa monografia;
 - dalle tavole di progetto di PRG '93 riportanti i perimetri delle varianti motivatamente proposte; specificatamente le aree oggetto di proposta di Variante al P.T.P.R. sono:
 - 1) Tav. 10/15 - Casalborgorsetti - Area interessata da impianto Golfistico, regolata dalle prescrizioni di cui all'Art. XI.10, comma 2, punto 2 e da eventuale trasferimento dei campeggi che si propone di classificare da Zone di tutela della costa e dell'arenile (Art.15) a zone di particolare

interesse paesaggistico-ambientale (Art.19) col vincolo di immodificabilità delle aree attualmente pinetate e/o cespugliate;

- 2) Tav. 82 - Lido di Savio/Classe - Area per possibile rimessaggio a terra di natanti (Art. II.3, comma 13), posta alla foce del Fiume Savio, ricadente in un più vasto progetto unitario di riqualificazione ambientale (Art. XI.12) e da regolamentare in sede di Piano dell'arenile, che si propone di classificare da Zone di tutela della costa e dell'arenile (Art.15) a Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (Art.13).

Le motivazioni relative agli adeguamenti e alle varianti sono riportate in apposita monografia allegata al presente P.R.G.

- (c2) Le nuove previsioni di piano ricadenti in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 di P.T.P.R.) sono specificatamente motivate nella relazione di piano ai Capitoli 2.1 (Il Capoluogo, La Darsena di città, La Frangia), 2.3 (Il Forese), 2.4 (Il Litorale), ciò in relazione a quanto prescritto dal comma 11 del citato Art.19.

ART. I.4 - PIANI TERRITORIALI DELLE STAZIONI DEL PARCO DEL DELTA DEL PO (L.R n.27 del 2.7.1988)

- (c1) Nelle planimetrie di P.R.G. sono delimitate con apposito perimetro le "Stazioni" del Parco Regionale del Delta del Po, ai sensi della L.R. n.27 del 2.7.88, ricadenti nel territorio comunale, che sono in specifico: "Stazione Valli di Comacchio", "Stazione Pineta S.Vitale e Pialasse di Ravenna", "Stazione Pineta di Classe e Saline di Cervia". Sono inoltre perimetrate all'interno di esse le zone a parco.
- (c2) All'interno dei perimetri suddetti gli interventi sono subordinati alla disciplina d'uso e di intervento definita dal presente P.R.G. e dai Piani territoriali relativi alle Stazioni citate.
- (c3) Eventuali modifiche ai perimetri di cui al comma 1, conseguenti all'approvazione regionale dei Piani territoriali di Stazione, saranno automaticamente recepite dal P.R.G.
- (c4) Il P.R.G. recepisce e specifica le principali prescrizioni dei Piani territoriali; per quanto non espressamente indicato nel P.R.G. valgono le Norme di Attuazione e gli elaborati grafici di detti Piani territoriali.
- (c5) Le previsioni dei Piani territoriali che comportano vincoli di carattere generale e particolare, individuati con rappresentazione grafica adeguata, sono immediatamente precettive e prevalgono sulle eventuali diverse destinazioni previste dal P.R.G.
- (c6) Per le zone di pre-parco la cui regolamentazione è demandata dai Piani Territoriali di Stazione al P.R.G., valgono le specifiche prescrizioni grafiche delle tavole di Piano o, in assenza di queste, le norme relative alle diverse sottozone in cui ricadono le aree interessate.
- (c7) Sono comunque escluse dai vincoli di cui al comma 5 precedente le aree comprese nei territori urbanizzati delimitati ai sensi dell'Art.13 L.R. 7.12.78 n.47 e successive modifiche e integrazioni così come individuati nelle cartografie specifiche approvate dal C.C. con delibera n. 51832/1477 del 23.11.1989. Sono altresì fatte salve le concessioni edilizie già rilasciate nonché quelle da rilasciarsi in base a convenzioni già stipulate all'atto dell'adozione del Piano, limitatamente al periodo di loro validità definito per legge.

ART. I.5 - 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.XIV.11, XIV.12 e XIV.13 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.XIV.7, manchino e/o siano inadeguate, 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 e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo apposita garanzia fidejussoria.
- (c3) Per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.R.G., e di particolare rilevanza per l'attuazione dello stesso, sono indicate nel Cap.XIV specifiche procedure, in particolare si rinvia all'Art. XIV.7 "Opere ed oneri di urbanizzazione".

TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPITOLO II° - USI DEL TERRITORIO

ART. II.1 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI

- (c1) Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, di cui al successivo Cap.III. Per ogni zona può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui deve essere garantita la realizzazione.
- (c2) Nella Tabella allegata al successivo Art.II.6 sono definiti per ogni uso gli standards di spazi richiesti per parcheggi privati e privati di uso pubblico. Questi ultimi costituiscono quota parte degli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.
- (c3) Nel rispetto delle vigenti norme regionali, gli usi sono raggruppati per categorie (art. XIII.9), all'interno delle quali la variazione d'uso senza opere è soggetta a semplice autorizzazione; la variazione fra usi compresi in categorie diverse è invece soggetta a concessione. In entrambi i casi è necessario l'adeguamento, garantito da appositi atti, ai maggiori standards pubblici e privati eventualmente prescritti, con particolare riferimento alla necessità di parcheggi (art. II.6)
- (c4) Qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificamente previsti dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale con motivata deliberazione di G.M. procederà per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, con particolare riferimento alla necessità di parcheggi.

ART. II.2 - FUNZIONI ABITATIVE PERMANENTI E/O TURISTICHE, SERVIZI DIRETTAMENTE CONNESSI

- (c1) 1. Residenza permanente:
sono compresi gli alloggi, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi del vigente Regolamento di Igiene, i relativi spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste.
- (c2) 2. Residenza turistica:
sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale e i relativi spazi di servizio. Le abitazioni turistiche sono differenziate da quelle permanenti per caratteristiche tipologiche, dimensionali e di attrezzatura.
- (c3) 3. Residenza collettiva:
sono compresi collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e i relativi servizi.

ART. II.3 - ATTIVITA' DI SERVIZIO, PUBBLICHE E PRIVATE

(c1) 1. Usi vari di tipo diffusivo:

sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, ambulatori medici, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, mostre ed esposizioni, attività culturali, sociali, ricreative e simili, purchè siano insediati in unità edilizie (edifici o complessi) in cui siano presenti altri usi, ed occupino una Su non superiore al 50% della Su delle proprietà richiedenti la concessione o autorizzazione e comunque non superiore a 200 mq. per ogni uso.

(c2) 2. Direzionale, complessi terziari:

sono compresi in tale uso gli uffici (pubblici e privati) di grande dimensione, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati, e tutte le attività descritte nel precedente punto 1 ("Usi vari di tipo diffusivo"), con esclusione di quelle artigianali, qualora occupino una Su superiore a mq.200. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una Su massima complessiva di 320 mq. e comunque non più del 10% della Su destinata alle attività insediate.

(c3) 3. Attività commerciali al dettaglio:

sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino e di esposizione.

(c4) 4. Esercizi pubblici:

sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, sale di ritrovo e di svago, con l'esclusione di locali quali discoteche e altre attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

(c5) 5. Centri commerciali e attività espositive:

sono compresi in tali usi, i centri commerciali a vendita diretta, così come definiti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.2880 del 23.11.89 e sue modificazioni, con le eventuali attività connesse (quali sportelli bancari, agenzie, uffici postali, etc.); le attività di esposizione e vendita di auto, elettrodomestici, mobili e prodotti per la casa, macchine utensili etc.; le fiere, mostre ed esposizioni con Sup. utile maggiore di 200 mq.. Nell'uso sono compresi gli spazi di vendita, gli spazi di servizio e di magazzino, mense ed altri spazi di supporto tecnico. E' ammessa anche la presenza di un alloggio di custodia o per il titolare, non superiore a 160 mq. di Su. In particolare, ai sensi della citata Deliberazione Regionale, gli esercizi e centri commerciali vengono così distinti:

A - Esercizi despecializzati:

- 1) medio supermercato alimentare, da 400 a 800 mq. S.V.
- 2) grande supermercato alimentare, da 800 a 1500 mq. S.V.
- 3) misto integrato alimentare e non alimentare, da 1500 a 2500 mq. S.V.
- 4) ipermercato (misto), oltre 2500 mq. S.V.
- 5) grande magazzino e magazzino multireparto (non alimentare) sopra 800 mq. S.V.;

B - Esercizi specializzati:

- 1) grande esercizio specializzato alimentare con oltre 400 mq. S.V.
- 2) grande esercizio specializzato delle calzature e dell' abbigliamento con oltre 800 mq. S.V.
- 3) grande esercizio specializzato in altri settori con oltre 400 mq. S.V.;

C - centro commerciale:

- 1) centri commerciali di livello regionale, con superficie di vendita compresa fra 8000 e 25.000 mq.
- 2) centri commerciali di livello infraregionali superiore, con superficie di vendita compresa fra 5000 e 10000 mq.
- 3) centri commerciali di livello infraregionale inferiore, con superficie di vendita compresa fra 3000 e 7000 mq.
- 4) centri commerciali di livello di presidio, con superficie di vendita compresa fra 1500 e 4000 mq.
- 5) centri commerciali "tematici" con superficie di vendita superiore a 1200 mq.

(c6) 6. Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi:

Oltre alle attività commerciali all'ingrosso sono compresi in tale uso magazzini, depositi, frigoriferi, purchè non siano connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici e spazi di esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia, non superiore a 160 mq. di Su.

(c7) 7. Artigianato di servizio:

sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale, quelli di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino nel precedente comma 1 ("Usi vari di tipo diffusivo"). E' ammessa la presenza di un alloggio di superficie non superiore a 160 mq. di Su per ogni azienda artigiana, purché tale alloggio non occupi più del 30% della superficie complessiva ammessa.

(c8) 8. Stazioni di servizio e distribuzione carburanti:

nel rispetto delle specifiche norme di legge, sono compresi in tale uso tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di lavaggio, ivi comprese attività commerciali di solo servizio all'utenza automobilistica, i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, questi ultimi per una Su massima di mq.100.

(c9) 9. Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo:

sono compresi in tale uso musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; centri culturali, scuole private, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino nel precedente comma 1 ("Usi vari di tipo diffusivo"), con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a 160 mq di Su, nel caso di interventi superiori a 2.000 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

(c10) 10. Servizi sociali di quartiere:

sono compresi in tale uso tutti i servizi sociali di cui all'Art.3 del D.M. 2/4/1968 e cioè i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi. I servizi per l'istruzione comprendono: gli asili nido, le scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori, scuole speciali), compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco e allo sport. Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, etc. I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

(c11) 11. Scuole superiori:

sono compresi in tale uso le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia, di superficie massima Su pari a 160 mq., e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.

(c12) 12. Università e altri centri di ricerca e formazione superiore:

sono compresi in tale uso, oltre alle attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici e di supporto. E' ammessa la presenza di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc., e, in rapporto all'articolazione degli insediamenti, di alloggi per il personale di custodia, ciascuno di superficie massima pari a mq.160.

(c13) 13. Attrezzature per lo sport e il tempo libero:

sono comprese in tale uso le attrezzature coperte come palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo e per il divertimento, e le attrezzature sportive e ricreative scoperte, con i relativi spazi di servizio e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia, di superficie Su massima pari a mq.160.
Sono comprese in tale categoria le seguenti attrezzature:

- Spiagge attrezzate per il rimessaggio di natanti: destinate al ricovero di natanti, caratterizzate da un uso turistico-ricreativo, realizzate in attuazione del Piano dell'Arenile ai sensi dell'Art.33 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Rimessaggi a terra: strutture per lo stazionamento di imbarcazioni a terra, dotate dei servizi necessari alla corretta gestione del parco barche, con caratteristiche anche integrative delle strutture portuali propriamente dette.
- Approdi: strutture propriamente portuali comprendenti specchi acquei e servizi a terra idonei a garantire l'ormeggio in sicurezza ed un'adeguata assistenza tecnica e turistica.

(c14) 14. Attrezzature sociosanitarie e assistenziali:

sono compresi in tale uso ospedali, cliniche, ambulatori, casa protetta per anziani, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, comunità terapeutiche, centri di prima assistenza etc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, e, in rapporto all'articolazione degli insediamenti, di alloggi per il personale di custodia, ciascuno di superficie massima pari a mq.160.

(c15) 15. Verde attrezzato:

sono comprese in tale uso le aree di uso pubblico sistemate a verde, ivi compresi piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.).

(c16) 16. Attrezzature portuali:

sono comprese in tale uso le attrezzature destinate alla movimentazione, al carico, al deposito, alla manipolazione, alla prima lavorazione 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, le superfici operative per percorsi interni ed aree di parcheggio.

(c17) Attrezzature pubbliche o di uso pubblico per servizi portuali:

in tale uso sono comprese 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 destinate ad attrezzature per l'intermodalità.

ART. II.4. ATTIVITA' PRODUTTIVE**(c1) 1. Funzioni artigianali produttive e laboratoriali:**

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. L'artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano sarà collocato esclusivamente in apposite zone territoriali -extraurbane, di cui al successivo Cap.III. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia non superiore a 160 mq di Su per ogni azienda, purché tale alloggio non occupi più del 30% della Su edificabile complessiva.

(c2) 2. Funzioni produttive di tipo manifatturiero:

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. Le attività industriali incompatibili con l'ambiente urbano saranno collocate esclusivamente in apposite zone territoriali -extraurbane, di cui al successivo Cap.III. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici e sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a 160 mq di Su per ogni azienda.

(c3) 3. Funzioni artigianali laboratoriali:

sono compresi in tale uso laboratori artigianali compatibili con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene, che occupino una Su non superiore a 200 mq. per ogni esercizio.

Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.

(c4) Gli usi agricoli sono definiti nel successivo Cap.VIII, Art. VIII.1.

ART. II.5. ATTREZZATURE RICETTIVE E TURISTICHE

(c1) 1. Attività ricettive di tipo alberghiero:

sono compresi in tale uso gli alberghi, e le residenze turistiche-alberghiere, con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, etc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, etc.) così come individuati dalla L.R. 42/81 e successive modifiche e integrazioni.

(c2) 2. Campeggi e Villaggi Turistici:

sono compresi in tale uso gli spazi di sosta e soggiorno dei turisti, compresi gli spazi di servizio e di supporto e quelli commerciali e ricreativi. Tale uso è regolato dalle norme della L.R. n.1/85 e dallo specifico regolamento comunale.

(c3) 3. Impianti turistici:

sono comprese in tale uso le attrezzature ad uso turistico anche abitativo e relativi servizi, realizzate nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria specificatamente individuati nelle Tavole di P.R.G..

(c4) 4. Capanni turistici:

sono comprese in tale uso le costruzioni temporanee ad uso turistico, realizzate nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria specificatamente individuati nelle Tavole di P.R.G..

(c5) 5. Stabilimenti balneari:

sono comprese in tale uso le costruzioni temporanee ad uso balneare, realizzate in attuazione del Piano dell'Arenile ai sensi dell'Art. 33 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. II.6 - PARCHEGGI PRIVATI E PRIVATI DI USO PUBBLICO

(c1) In tutte le nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, e nei casi previsti dalle norme delle singole sottozone di cui agli articoli seguenti, 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 ricadono all'interno di P.U.E. pubblici e/o privati regolarmente convenzionati dopo l'8.11.1975 e purchè tale quota sia già esistente; tale deroga non si applica per i centri commerciali.

(c2) Ai fini del presente articolo si specifica che per nuova costruzione non si deve intendere solo la realizzazione di un immobile prima inesistente, ma anche la realizzazione di un immobile sostanzialmente e/o totalmente diverso dal precedente.

In relazione a quanto prescritto dall'art. II.1 comma 3, nei casi di cambio di destinazione d'uso funzionale soggetto ad autorizzazione e/o concessione edilizia, se il presente PRG prevede per le destinazioni finali una dotazione degli standards uguale o inferiore a quella iniziale non vi è obbligo di reperimento aree per parcheggi, purchè questi risultino esistenti.

(c3) L'obbligo di reperire aree per parcheggio privato non sussiste in caso di cambio di destinazione d'uso per unità immobiliari di Su inferiore a 20 mq. nel capoluogo e a 40 mq. nelle aree esterne, purchè ciò non pregiudichi la funzionalità e la sicurezza della viabilità; tale esenzione non si applica ai pubblici esercizi (Art. II.3, comma 4).

(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.

(c5) Criteri di calcolo delle superfici:

la Su dell'immobile cui fare riferimento per la determinazione degli spazi da destinarsi a parcheggio deve essere quella che concorre a determinare una reale incidenza, pertanto dalla Su complessiva, computata ai sensi dell'Art. XII.2. vanno esclusi: i garages, i box auto coperti e le pertinenze come definite all'Art.7 della Legge n.94/82.

Gli spazi di sosta veri e propri debbono prevalere su quelli di manovra e accesso, per cui questi ultimi, qualora esistenti in rapporto alla tipologia del parcheggio, potranno essere computati per una superficie massima non superiore alla prima. La superficie netta di un posto macchina non può essere inferiore a 10,00 mq per stalli paralleli alla corsia di marcia e a mq. 11,50 in tutti gli altri casi.

Le eventuali superfici destinate a verde, onde favorire la realizzazione di parcheggi alberati, potranno essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, senza con ciò incidere nel rapporto di cui sopra, purchè tale superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta.

(c6) Facoltà di deroga

Per edifici esistenti, anche in caso di demolizione e ricostruzione, frontistanti zone di sosta e/o piazze destinate a parcheggio permanente, eventuali deroghe alla dotazione di parcheggio privato possono essere concesse dalla Giunta Municipale, previo parere degli uffici competenti, purchè venga accertata una dotazione di parcheggio pubblico sufficiente e ciò non pregiudichi la funzionalità del traffico; ciò non è comunque consentito per edifici frontistanti viabilità statale e/o provinciale e per edifici ad uso residenziale e pubblici esercizi.

La deroga può essere concessa per un massimo del 50% degli spazi a parcheggio previsti ai sensi della tabella di seguito riportata. E' necessario perciò che almeno la metà dei parcheggi siano reperiti su area privata.

La deroga non può essere concessa per interventi ricadenti lungo le seguenti strade:

Ravenna: Via Rocca Brancaleone, Circ.ne alla Rotonda, Circ.ne S.Gaetanino, Via Rotta, Viale Baracca, Via Maggiore, Via Faentina, Via Brunelli, Via Zalamella, Via S.Alberto, Corso Nord, Circ.ne F.M.Abandonato, Circ.ne al Molino, Via Missiroli, Via Nigrisoli, Viale Randi, Viale Berlinguer, Viale Gramsci, Viale Po, Via Cesarea, Via Romea, Via Panfilia, Via Rubicone, Circ.ne C.Molinetto, Via C.Molinetto, Via Bellucci, Via Trieste, Via Darsena, Via Ravagnana, Via S.Mama, Via Bassano del Grappa, Via M.Montanari;

Marina di Ravenna: Viale delle Nazioni (tratto Via Molo Dalmazia/P.le Mazzini);

Punta Marina: Viale dei Navigatori, Via della Fontana;

Lido Adriano: Viale Virgilio (tratto Viale Manzoni/Viale Petrarca)

Lido di Savio: Viale Romagna

e comunque in tutte quelle strade o tratti di strada ove vige il divieto di sosta e/o di fermata.

L'elenco di cui sopra può essere integrato o modificato con altre strade previa sola deliberazione di G.M.

La possibilità di concedere deroghe alla dotazione di parcheggio privato, con conseguente reperimento di spazi di sosta su area pubblica (strade, piazze, parcheggi pubblici) può essere valutata previa presentazione di idonea documentazione riguardante la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio sulla base del calcolo delle Su delle varie attività interessate, superficie a parcheggio reperibile su area privata, superficie a parcheggio da reperire in area pubblica, individuazione degli spazi di sosta in area pubblica da destinare al soddisfacimento della dotazione a parcheggio, valutazioni delle condizioni di traffico in funzione del tipo di strada, disciplina della circolazione, caratteristiche del traffico (veicolare, ciclabile, pedonale ecc.), caratteristiche geometriche delle strade interessate o degli spazi di sosta individuati.

Aree private non di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento, destinate e/o da destinare alla sosta, potranno essere prese in considerazione per il calcolo della dotazione di spazi a parcheggio, purchè poste nelle immediate vicinanze e semprechè risultino realisticamente sfruttabili e facilmente individuabili. Tale uso dovrà essere dimostrato mediante apposito atto di vincolo.

La facoltà di deroga di cui alla Legge n.122/89 è ammessa con le seguenti limitazioni: la deroga è ammessa solo quando è esaurita la capacità edificatoria dell'area, riguarda soltanto gli edifici esistenti salvo che non trattasi di sottozona A5 e A6; non trova applicazione per le zone soggette all'ingressione marina del litorale di cui all'art.XI.11, comma 9; per la zona omogenea A la facoltà di deroga è ammessa nel rispetto dei valori architettonici, morfologici e tipologici dell'edificio. Tale rispetto va garantito da attenta documentazione ed esame che deve trovare nel parere della Commissione Edilizia particolare motivazione; l'atto di vincolo di cui al 5° comma dell'Art.9 della Legge n.122/89 deve essere redatto in forma di atto pubblico e deve essere allegato alla domanda di fine lavori o di abitabilità.

- (c7) Per ogni altra attrezzatura/impianto che comporti la necessità di spazi di sosta privati e/o di uso pubblico (comprese le attrezzature religiose, uffici pubblici, ecc.) è da individuarsi una superficie non inferiore a 10 mq. ogni 30 mq. di Su e comunque 1 posto macchina ogni 3 persone di capacità presunta dell'intervento.
- (c8) In relazione alle previsioni di parcheggi pubblici e privati per singole zone e alla possibilità di una diversa ripartizione si rinvia all'art.XIV.9, comma 2.

TABELLA - SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO E PRIVATO DI USO PUBBLICO

- destinazione residenziale permanente (Art.II.2.1)
mq 10 per mq 30 di Su
- destinazione residenziale turistica (Art.II.2.2)
mq 10 per mq 20 di Su
- abitazioni collettive (Art.II.2.3)
mq.10 per mq.30 di Su
- usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3.1)
mq 10 per mq 20 di Su
- direzionali, complessi terziari (Art.II.3.2)
mq.10 per mq.10 di Su
- commercio al dettaglio (Art.II.3.3)
mq.10 per mq.20 di Su

- esercizi pubblici, bar, trattorie, ristoranti(Art.II.3.4)
mq.20 per mq.10 di Su
- fiere, attività espositive ed esercizi e centri commerciali, di cui ai punti A, B e C3, C4, C5 dell'art. II.3 comma 5
mq.12 per mq.10 di Su
- centri commerciali di livello infraregionale superiore e di livello regionale (C1 e C2 dell'Art. II.3.5)
mq.15 per mq.10 di Su
- commercio all'ingrosso, magazzini, depositi (Art.II.3.6)
mq.20 per mq.100 di Su
- attrezzature per l'artigianato di servizio (Art.II.3.7)
mq.10 per mq.30 di Su
- attrezzature sportive e per lo spettacolo, attrezzature culturali e ricreative (Art. II.3.9)
mq 10 per mq 10 di Su e/o 1 posto macchina ogni 3 persone
- attrezzature sociosanitarie (Art.II.3.14)
mq 10 ogni 30 mq. di Su per cliniche, ospedali, case di cura, centri socio-assistenziali;
mq.10 per mq.25 di Su per ambulatori, laboratori, day hospital
- impianti industriali e artigianali (Art.II.4.1,Art.II.4.2)
mq 10 per mq 200 di Sf
- alberghi e attrezzature ricettive (Art. II.5.1)
1 posto auto per camera + mq. 10 per mq. 100 di Su complessiva
- zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative (Art.XI.3)
1 posto macchina ogni 3 posti di capacità dell'impianto.

I parcheggi privati richiesti per gli usi di cui ai commi 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, dell'Art.II.3 e ai commi 1 e 2 dell'Art. II.5. possono essere in parte destinati ad uso pubblico, mediante apposita convenzione.

CAPITOLO III° - ZONIZZAZIONE

ART. III.1 - 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, secondo le seguenti classificazioni:

- ZONE A: ZONE STORICHE (Cap.IV)
- ZONE URBANE DEL CAPOLUOGO E DEI CENTRI ABITATI:
 - Zone BO: di conservazione morfologica(Cap.V)
 - Zone B: a prevalente destinazione residenziale, già edificate e/o di completamento (Cap.V)
 - Zone C: a prevalente destinazione residenziale, di nuovo impianto e/o di ristrutturazione e qualificazione urbanistica (Cap.VI)
 - Zone D1, D2: a prevalente destinazione produttiva-terziaria, già edificate e/o di completamento (Cap.VII)
 - Zone G: urbane pubbliche e di uso pubblico (Cap.IX)
 - Zone H1: a verde privato (Cap.X)
- ZONE TERRITORIALI
 - Zone D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9; a prevalente destinazione produttiva, terziaria e portuale (Cap.VII)
 - Zone E: destinate all'agricoltura (Cap.VIII)
 - Zone F : pubbliche e di uso pubblico (Cap.IX)
 - Zone H2, H3, I, L: sistema del verde e zone di tutela dell'ambiente (Cap.X)

CAPITOLO IV - ZONE A: ZONE STORICHE

ART. IV.1 - 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 interventi di conservazione, recupero e/o trasformazione secondo quanto specificato dalle norme del presente Capitolo e del successivo Capitolo XIII negli articoli relativi alle categorie di intervento e negli Art. XIII.16 (Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico), XIII.17 (Particolari norme per gli interventi nelle zone storiche - Zona omogenea "A" -) e XIII.18 (Analisi storico-critiche richieste per la presentazione dei progetti riguardanti unità edilizie ricadenti nelle zone A).
- (c2) Tali interventi sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario, nonché a favorire la permanenza della 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 e delle Su esistenti; sono fatti salvi gli interventi previsti dalle presenti norme per ripristinare e/o integrare il tessuto antico circostante o per migliorare specifiche realtà soggette a Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata e/o a Progetti Unitari di iniziativa pubblica purchè specificatamente indicato nelle tavole di piano.
- (c4) Nelle zone A il P.R.G. si attua sia per intervento diretto sia previo strumento urbanistico di attuazione (P.U.E. e/o P.U.), secondo quanto prescritto dal presente articolo e in relazione alle indicazioni grafiche delle Tavole di PRG (elaborato P5).
- (c5) 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.
L'Amministrazione Comunale potrà apportare eventuali correzioni, adeguatamente motivate, al perimetro delle U.E.interessate, con deliberazione del Consiglio Comunale.
- (c6) Il P.R.G. individua nell'ambito del Centro Storico:
- i comparti di aree ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico; ogni comparto sarà oggetto di un progetto unitario di iniziativa comunale di cui all'Art. XIV.8 ovvero di iniziativa 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, 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 Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata. Le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso indicate all'interno di tali comparti potranno essere ulteriormente precisate e ridefinite in sede di elaborazione del Piano di Recupero, sulla base delle analisi storico-critiche richieste per gli interventi in zona A di cui al successivo Cap.XIII, Art.18. Analoga possibilità è consentita per le ulteriori aree che potranno essere assoggettate a Piano di Recupero da successive delibere del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27 della L. 457/78.
Per il comparto relativo all'area di Largo Firenze valgono le previsioni del P.d.R., redatto sulla base del Concorso Nazionale, e approvato con deliberazione del C.C. n.420/19705 del 20.04.1989 o sue variazioni in conformità alle presenti norme, specificatamente:

Vc. ≤ 25.000 mc. (con esclusione dei volumi interrati o seminterrati)

Destinazioni d'uso: Uffici pubblici, Edilizia sociale, Commercio, Artigianato di Servizio, Uffici privati, Parcheggio e Residenza, quest'ultima in misura minore o uguale al 25%; la quota di

residenza è da attuarsi prioritariamente su aree di proprietà pubblica secondo le indicazioni del P.d.R. o sue varianti.

- i comparti di aree e di edifici di cui ai due punti precedenti e le unità edilizie, di potenziale valore archeologico (ar). Al loro interno la presentazione dei P.U., P.d.R. e l'autorizzazione di qualsiasi tipo di intervento, eccedente la Manutenzione Straordinaria, è subordinato ad uno studio e sondaggio preventivi per verificare eventuali presenze nel sito.

(c7) Negli ambiti del Centro Storico del Capoluogo, specificamente individuati negli elaborati P.5, il PRG si attua attraverso "Progetti d'area" così come specificati nell'elaborato denominato "Allegato P.5", di cui al precedente Art. I.1.

I Progetti d'area fanno riferimento a norme prescrittive e norme di indirizzo.

Le norme prescrittive sono quelle riportate nelle Tavole di PRG (serie P.5), e riguardano usi, capacità insediativa, ed altre eventuali norme parametriche e morfologiche; le norme di indirizzo sono quelle riportate nelle Schede Progettuali, di cui al citato Allegato P.5.

Qualora i soggetti attuatori procedano nel rispetto integrale delle norme prescrittive e delle norme di indirizzo, il PRG si attua attraverso Progetto Unitario, di cui al successivo Art. XIV.8, con la prevista approvazione da parte della Giunta Comunale.

Qualora i soggetti attuatori procedano nel rispetto delle norme prescrittive, ma non delle norme di indirizzo, il PRG si attua attraverso Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (Art. XIV.3 e XIV.5), come indicato nelle tavole di PRG. In quest'ultimo caso è comunque obbligatorio il rispetto dell'impianto urbanistico e della organizzazione delle aree pubbliche, impostate nelle Schede Progettuali di cui all'Allegato P.5.

I Progetti d'area segnalano i seguenti ambiti del Centro Storico del Capoluogo:

Area "Amga" Via Venezia - All. P5.1

Area "Ex Callegari" - All. P5.2

Area "Caserma - Via Nino Bixio" - All. P5.3

Area "Santa Teresa - Via De Gasperi" - All. P5.4

(c8) Per gli interventi nell'ambito del Centro Storico valgono, fermo restando le disposizioni di cui ai successivi Artt. XIII.17 e XIII.18, in ogni caso le seguenti disposizioni:

a) le superfetazioni edilizie, indicate sulle tavole di P.R.G., dovranno essere eliminate, ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere recuperati.

Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo. Rientrano fra esse, in particolare, anche:

- le aggiunte incongrue ad edifici residenziali, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere
- i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie

b) non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrata che in elevazione, degli spazi liberi esistenti, fatta eccezione per:

- gli edifici destinati a servizi ed attrezzature, da realizzare sulle aree pubbliche o di uso pubblico;
- i nuovi edifici da realizzare nelle sottozone sottoposte a interventi di ripristino tipologico e morfologico;
- la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della Legge n.122/89 ovvero con strutture di facile smontaggio, purchè interessino aree libere già compromesse;

- c) è ammessa la ricomposizione planimetrica di corpi minori appartenenti alle sottozone A3.2, A4.2 e A7.1/2, esistenti e regolarmente autorizzati alla data del 15.04.93, interni all'unità edilizia, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche, documentarie di rilievo.
Tale intervento deve essere finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia.
- d) 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 e della superficie utile preesistente;
- e) è prescritta la conservazione e/o il ripristino delle aree cortilizie di valore storico-architettonico e ambientale, di norma individuate nelle tavole di P.R.G., e comunque di tutte quelle di pertinenza di edifici appartenenti alle sottozone A1 e A2;
- f) 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 l'arredo ed il restauro di spazi pubblici, l'acquisizione e l'utilizzazione di aree libere secondo le prescrizioni di P.R.G., la realizzazione di isole e percorsi pedonali;
- g) non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti o allineamenti edilizi antichi esistenti;
- h) in tutti gli interventi di nuova edificazione (Art. XIII.8), demolizione e ricostruzione (Art. XIII.7), ristrutturazione edilizia con demolizione (Art. XIII.6), dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate all'Art. II.6 e dalla relativa tabella;
- i) se non diversamente disposto, si applicano gli indici, i parametri e le categorie d'intervento definiti nel successivo Titolo III.

ART. IV.2 - IL SISTEMA DELLE DORSALI

- (c1) Gli edifici, i percorsi e gli spazi pubblici appartenenti al sistema delle dorsali intese come percorsi portanti del centro storico, vengono indicati con apposita simbologia nelle cartografie di P.R.G. Essi sono di riferimento per le soluzioni che potranno essere particolareggiate in fase attuativa mediante studi e progetti unitari atti a specificare gli interventi finalizzati a un corretto recupero ambientale e architettonico di tali percorsi. Più specificamente, in cartografia sono indicati con apposita simbologia:
- 1 - gli edifici di valore, storico, architettonico, tipologico e documentario, e quelli recenti privi di particolari valori, posti lungo le dorsali; essi vengono attribuiti alle sottozone di cui ai successivi Artt.IV.5 e seguenti e sono quindi sottoposti alle norme contenute in tali articoli;
 - 2 - gli spazi pubblici di valore urbano richiedenti riordino e progettazione particolareggiata;
 - 3 - gli elementi figurativi impropri (aperture, mostre, aggetti), posti al piano terra (PT) o ai piani superiori (PS); per tali elementi, qualora alterino l'equilibrio formale o la continuità spaziale di determinati ambiti urbani, in sede degli studi e progetti di cui sopra, sono da ricercare soluzioni compatibili e/o sostitutive;
 - 4 - i percorsi pubblici porticati o scoperti da proteggere in quanto caratterizzati dalla presenza di particolari visuali o dall'affaccio su determinati ambiti di elevato valore rappresentativo, tali da

costituire luoghi significativi ed originali di valorizzazione complessiva di determinate scene urbane;

- 5 - le cortine murarie ricadenti in sottozona A4.2, poste lungo percorsi pubblici per le quali è previsto, sulla base di apposite schede allegate al presente Capitolo, la modifica dei volumi e delle altezze per allinearli a quelli circostanti al fine di rendere più omogeneo il profilo stradale;
- 6 - le indicazioni sulle scelte più idonee per le destinazioni d'uso di determinati edifici.
Tali indicazioni d'uso "U" (unitarie) e "F" (frazionate) non sono prescrittive ma essenzialmente indicative; esse rappresentano un utile riferimento atto ad orientare la migliore e più idonea allocazione di funzioni negli edifici che presentano caratteri morfologici significativi o peculiari, ferma restando la possibilità d'uso residenziale per ogni sottozona del centro storico.
Si dovrà tendere a privilegiare i seguenti usi:
- a) funzioni non residenziali ma omogenee tra di loro (singole o composite) per tutte quelle costruzioni che esprimano con la loro forma architettonica aspetti unitari di impianto architettonico e perciò meglio adatte a contenere usi di rappresentanza;
- b) funzioni prevalentemente residenziali con inserimento anche di funzioni terziarie e professionali di servizio (F) per quelle costruzioni che esprimano aspetti formali tipicamente residenziali;
- 7 - le cortine vegetali da conservare e/o impiantare con funzione di filtro e/o di fronte;
- 8 - gli ambiti di valore rilevante, costituiti dalle cortine murarie da conservare nell'aspetto attuale o da modificare, per le sole sottozone A4, A5 e A6 conformemente ai caratteri d'insieme o di dettaglio delle singole architetture.

ART. IV.3 - FASCIA DI RISPETTO DELLA CINTA MURARIA

(c1) Nelle planimetrie di P.R.G. è indicata con apposita simbologia la fascia di rispetto della cinta muraria, e, più specificamente:

- le fasce a verde di rispetto

- i percorsi pedonali, connessi alla cinta muraria, alberati o da alberare e/o rendere riconoscibili con elementi particolari.

(c2) All'interno delle fasce a verde di rispetto:

- non è consentita la costruzione di nuovi manufatti, salvo la realizzazione nel sottosuolo di reti tecnologiche;

- gli interventi sugli edifici esistenti appartenenti alle sottozone A1, A2, A3.1/2 e A4.1 sono disciplinati dalle norme relative alle sottozone di appartenenza. Per le rimanenti sottozone A4.2 e A7.1/2 è obbligatoria la demolizione, la nuova edificazione dovrà avvenire all'esterno della fascia di rispetto. E' ammessa inoltre la sola manutenzione ordinaria. Dovranno essere demolite o rimosse tutte le superfetazioni ricadenti entro tale fascia;

- gli interventi relativi alle porte ed agli elementi della cinta muraria devono essere attuati secondo la tecnica del restauro scientifico;
 - la sistemazione delle aree scoperte deve assicurare, ovunque possibile, la visibilità o riconoscibilità del sistema delle mura, mediante la sistemazione a prato, il recupero dei livelli originari del terreno e degli antichi andamenti delle scarpate;
 - la fascia di 10 metri sui due lati delle mura è da considerarsi di potenziale interesse archeologico; pertanto i progetti relativi a tutti gli interventi di cui sopra che interessino tale fascia, salvo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di opere interne riguardanti gli edifici esistenti, debbono essere sottoposti al parere preventivo delle competenti Soprintendenze Archeologica e per i Beni Ambientali e Architettonici.
- (c3) All'interno delle fasce a verde di rispetto della cinta muraria non sono ammesse attività o attrezzature incompatibili con i valori culturali dei manufatti esistenti, o che danneggino i tappeti erbosi e gli impianti vegetali, così come definiti dai progetti di sistemazione delle aree scoperte.

ART. IV.4 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE STORICHE

- (c1) Salvo diverse prescrizioni stabilite per le singole sottozone, e purchè siano compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e non comportino trasformazioni in contrasto con le categorie di intervento prescritte dalle presenti norme, nelle zone A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a) residenza e funzioni abitative in genere (Art.II.2, comma 1)
 - b) usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3, comma 1), in misura non superiore al 20% della superficie utile complessiva di ogni unità edilizia destinata a residenza alla data del 21.04.83. 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) attività direzionali (Art.II.3, comma 2): senza limitazione per quelle pubbliche, per le sedi di istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettivi, per le attività politiche, sociali, sindacali e di categoria; per le altre attività limitatamente alle superfici utili già destinate a tali usi in data antecedente l'adozione del PRG, così come definite da eventuali autorizzazioni comunali precedenti o, in assenza di queste dalla documentazione catastale, e comunque con il limite del 20% della superficie utile complessiva destinata a residenza alla data del 21.04.83;
 - d) attività commerciali al dettaglio (Art.II.3, comma 3) limitate al piano terra, al primo piano e agli interrati; artigianato di servizio (Art. II.3 comma 7);
 - e) esercizi pubblici (Art.II.3, comma 4) senza limitazioni, al piano terra; garages pubblici;
 - f) attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo (Art.II.3, comma 9), purchè non rumorose o moleste e comunque previo parere preventivo dell'U.S.L.;
 - g) attrezzature ricettive (Art.II.5, comma 1);
 - h) parcheggi (Art. II.6).
- (c2) E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso che, pur compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio, 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, ponendosi in contrasto con i suoi caratteri morfologici, riducendo la dotazione di standards di servizi pubblici, e/o la qualità delle aree prevalentemente residenziali.

- (c3) E' consentito in tutti i casi l'adeguamento delle attività di commercio al dettaglio esistenti alle superfici minime previste dal vigente Piano del Commercio.
- (c4) E' consentito al piano terra il cambiamento di destinazione d'uso dei pubblici esercizi, botteghe artigiane ed esercizi commerciali esistenti, prospicienti aree pedonali urbane o zone a traffico limitato, così classificate da appositi provvedimenti, e lungo le vie Maggiore (per la parte ricadente in Centro Storico, Castel San Pietro, R.Serra, De Gasperi (lato destro fino a via S.Teresa), Di Roma, Baccarini, D'Azeglio, P.Costa, viale Farini, C.Cattaneo, Pasolini, Ponte Marino, Salara, R.Gessi, G.Rasponi, esclusivamente fra le categorie suddette e comunque ad usi residenziali, nonché per eventuali ampliamenti della sede esistente di uffici pubblici e/o d'interesse pubblico, fino ad un massimo del 30% della Su esistente al piano terra già occupata da detti uffici al 21.04.83.
- (c6) Per gli esercizi commerciali di superficie utile al piano terra ≥ 500 mq è ammesso un utilizzo diverso da quello in atto, purchè ricompreso tra quelli definiti al comma 1 del presente articolo, previa presentazione di un progetto preliminare di valorizzazione del Centro Storico, analogo al Progetto Unitario di cui all'Art. XIV.8, che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, verificandone in particolare le compatibilità d'uso in riferimento alle caratteristiche pedonali e ambientali della zona.
- (c7) 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. 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.
Nel caso di mutamento di destinazione d'uso dei cinematografi, nel rispetto delle norme di sottozona, 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.
- (c8) 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 (DELL'OBBLIGO - SUPERIORI - ISTITUTI)

u = UNIVERSITA' e SERVIZI RELATIVI

es = EDILIZIA SOCIALE (CENTRI CULTURALI E DELL'INFORMAZIONE - BIBLIOTECHE - TEATRI - MUSEI - ATTREZZATURE PUBBLICHE PER LO SPORT E LO SVAGO, SERVIZI SOCIO-SANITARI E ASSISTENZIALI)

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

up	=	UFFICI PUBBLICI
va	=	VERDE ATTREZZATO E/O PARCHEGGI PRIVATI
P	=	PARCHEGGI E VERDE PRIVATI
a	=	ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE
as	=	ARTIGIANATO DI SERVIZIO
co	=	COMMERCIO AL MINUTO
d	=	ATTIVITA' DIREZIONALI E UFFICI PRIVATI
r	=	RESIDENZA
c	=	CINEMATOGRAFO
ip	=	CASA CIRCONDARIALE DI PENA
g	=	AUTORIMESSA/AUTOSILO

ART.IV.5 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE "A" IN SOTTOZONE

(c1) Gli edifici 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 valore architettonico e monumentale
- A2 - Edifici e/o complessi di valore storico, artistico, architettonico e/o documentario
- A3.1 - Edifici essenzialmente residenziali di valore storico documentario che hanno conservato i caratteri originali
- A3.2 - Edifici essenzialmente residenziali di valore storico documentario che non hanno conservato gli elementi architettonici originali
- A4.1 - Edifici e/o complessi di recente edificazione, morfologicamente compatibili
- A4.2 - Edifici e/o complessi di recente edificazione, privi di valore morfologico
- A5 - Aree libere risultanti da edifici demoliti, da riedificare
- A6 - Edifici non compatibili con il tessuto storico, da demolire e riedificare
- A7.1 - Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da demolire, con possibilità di parziale ricostruzione
- A7.2 - Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da conservare per usi di pubblica utilità esistenti
- A8 - Edifici e/o complessi isolati di interesse storico - artistico e/o documentario

- (c2) La classificazione di ogni edificio secondo le sottozone precedenti è definita dal valore culturale dominante rilevato sull'insieme di ogni unità, che può comprendere parti anche rilevanti di diverso valore culturale. In tale caso e solo per tali parti sono ammissibili, sulla base delle analisi storico-critiche richieste per la presentazione dei progetti relativi alle zone A di cui al successivo Art. XIII.18, tipi di intervento consentiti per altre sottozone. Sono escluse da tale possibilità le sottozone A1.
- Qualora dalle suddette analisi storico-critiche risultasse un valore dominante diverso da quello attribuito dal P.R.G., il funzionario dirigente responsabile può proporre, previo parere C.E., al Consiglio Comunale la modifica di classificazione e successivamente procedere per il rilascio dell'autorizzazione e/o concessione edilizia. Sono escluse da tale possibilità le sottozone A1 e A8.
- (c3) Per gli edifici sottoposti a vincolo di tutela in base alla L.N. 1089/1939 il privato è tenuto ad attestare l'esistenza del vincolo e a produrre il prescritto nulla-osta della Soprintendenza per i B.A.A. contestualmente alla presentazione dell'istanza di autorizzazione e/o concessione.

ART. IV.6 - SOTTOZONA A1 - EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE ARCHITETTONICO E 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. XIII.2 e XIII.4. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.XIII.3 sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico.
- (c3) In tale sottozona ogni intervento è subordinato al nulla osta preventivo o al parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4, purchè siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso; in particolare i cambiamenti di destinazione d'uso, anche senza opere, sono subordinati alla presentazione di uno studio unitario esteso all'intero edificio e/o complesso.

ART. IV.7 - SOTTOZONA A2 - EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE STORICO-ARTISTICO, ARCHITETTONICO E/O 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 manutenzione ordinaria (art.XIII.2) e di restauro e risanamento conservativo di tipo A (art.XIII.5). Gli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri di cui al successivo Art. XIII.17.
- (c3) Per gli edifici classificati A2 e rientranti all'interno del comparto pubblico dell'ex Macello Comunale è ammesso l'incremento della S.U. esistente, fino alla quota max indicata in

cartografia, mediante l'inserimento di un nuovo solaio atto a rendere fruibile la parte superiore dei volumi esistenti, già peraltro caratterizzati dalla presenza di finestre poste al di sopra delle aperture del P.T.

- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4, purchè siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.

ART. IV.8 - SOTTOZONA A3.1 - EDIFICI ESSENZIALMENTE RESIDENZIALI DI VALORE STORICO-DOCUMENTARIO 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) I corpi minori o secondari non facenti parte integrante dell'edificio originario classificato A3.1 sono comunque appartenenti alla sottozona A3.2 salvo diversa prescrizione grafica.
- (c3) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. XIII.2), manutenzione straordinaria (art.XIII.3), restauro e risanamento conservativo di tipo B (art.XIII.5). Gli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri di cui al successivo Art. XIII.17.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.IV.4, purchè siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso

ART.IV.9 - SOTTOZONA A3.2 - EDIFICI ESSENZIALMENTE RESIDENZIALI DI VALORE STORICO-DOCUMENTARIO, CHE NON HANNO CONSERVATO GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ORIGINALI

- (c1) Comprende gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico e che hanno in parte perduto l'assetto e gli elementi architettonici originari; sono prevalentemente destinati alla residenza.
- (c2) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art.XIII.2), manutenzione straordinaria (art.XIII.3), restauro e risanamento conservativo di tipo B e ripristino tipologico (art.XIII.5).
- (c3) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4, purchè siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.

ART. IV.10 - SOTTOZONA A4.1 - EDIFICI E/O COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE, MORFOLOGICAMENTE COMPATIBILI

- (c1) Comprende le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente.
- (c2) I corpi minori o secondari non facenti parte integrante dell'edificio originario classificato A4.1 sono comunque appartenenti alla sottozona A4.2 salvo diversa prescrizione grafica.
- (c3) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art.XIII.2), di manutenzione straordinaria (art.XIII.3), di ristrutturazione edilizia (art. XIII.6), quest'ultima nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4

ART. IV.11 - SOTTOZONA A4.2 - EDIFICI E/O COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE, PRIVI DI VALORE MORFOLOGICO

- (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. XIII.2), di manutenzione straordinaria (art. XIII.3), di ristrutturazione edilizia (art. XIII.6), di demolizione, con o senza ricostruzione (art.XIII.7). Gli ultimi due tipi di interventi sono consentiti nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante.
- (c3) Per gli interventi di demolizione con ricostruzione, salvo specifiche prescrizioni riportate nelle planimetrie di P.R.G., è consentita la variazione della superficie coperta e dell'altezza massima, calcolata alla linea di gronda, fino a m 12,50, mantenendo comunque nelle dimensioni dell'esistente la superficie utile lorda ed il volume. In ogni caso la densità fondiaria non potrà superare il limite di mc.5,00/mq.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4.
- (c5) Gli edifici appartenenti alla sottozona A4.2 e ricadenti nell'ambito del sistema delle dorsali, di cui al precedente Art.IV.2, sono indicati in un apposito elenco, allegato alle presenti norme insieme al rispettivo abaco di riferimento.
Gli interventi su tali edifici, in caso di demolizione e ricostruzione, dovranno tener conto delle indicazioni contenute nell'abaco di riferimento allegato al presente Capitolo; in particolare:
- sono ammessi interventi di ripristino morfologico di cui all'Art. XIII.7 comma 4 mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche relative alla sagoma dell'edificio;
 - in alternativa, sono ammessi interventi di ripristino morfologico mediante trasformazione parziale, che adottino fra le soluzioni indicate nell'abaco quella più adatta a garantire la continuità spaziale dei percorsi, ripristinando gli allineamenti e modificando i prospetti degli edifici .
In entrambi i casi è ammessa la deroga dalle indicazioni dell'abaco, con delibera del Consiglio Comunale, in caso di accertata e comprovata qualificazione del progetto architettonico.
- (c6) Non sono ammessi in prospicienza di strade e spazi pubblici balconi, logge, pensiline e/o volumi aggettanti se non ripristinando elementi originari.

ART. IV.12 - SOTTOZONA A5 - AREE LIBERE RISULTANTI DA EDIFICI DEMOLITI, DA RIEDIFICARE

- (c1) Tale sottozona comprende 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, sono ammessi interventi di ripristino morfologico (Art. XIII.7; c4): nelle tavole di P.R.G. è indicata l'area di intervento, corrispondente alla superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, salvo modeste modifiche sui fronti interni per esigenze funzionali e/o igieniche; è fissata l'altezza massima della linea di gronda, che non potrà essere comunque variata per più del 10%.; in prospicenza di strade e spazi pubblici non sono ammessi balconi, logge, pensiline e/o volumi aggettanti.
- (c3) Sono sempre ammesse le destinazioni di cui all'Art.IV.4; per le attività Direzionali di cui all'Art. II.3, punto 2, la limitazione del 20% si applica alla Su progettata.
- (c4) In caso sia reperibile adeguata documentazione dei caratteri tipologici e morfologici dell'edificio originario, è ammesso l'intervento di ripristino tipologico.

ART. IV.13 - SOTTOZONA A6 - EDIFICI NON COMPATIBILI CON IL TESSUTO STORICO, DA DEMOLIRE E RIEDIFICARE

- (c1) Comprende edifici, generalmente non destinati a residenza, 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 e straordinaria (Art.XIII.2)(Art.XIII.3) e di demolizione e ricostruzione con ripristino morfologico (Art.XIII.7).
- (c3) Per ciascuna area appartenente a questa sottozona nelle tavole di P.R.G. sono indicate i parametri di intervento, ed in particolare: la superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, salvo modeste riduzioni per esigenze funzionali e/o igieniche; l'altezza massima della linea di gronda, che non potrà essere comunque variata per più del 10%. In prospicenza di strade e spazi pubblici non sono ammessi balconi, logge, pensiline e/o volumi aggettanti.
- (c4) In caso sia reperibile adeguata documentazione dei caratteri tipologici e morfologici dell'edificio originario, è ammesso l'intervento di ripristino tipologico.
- (c5) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4, salvo diverse prescrizioni di P.R.G.

ART.IV.14 - SOTTOZONA A7 - EDIFICI NON COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO

- (c1) Comprende gli edifici che non sono assolutamente compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico.
- (c2) Nelle tavole di P.R.G. sono distinti i seguenti casi:
 - A7.1 Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da demolire, con possibilità di parziale ricostruzione. Si tratta di edifici indicati con apposita simbologia

nelle tavole di Piano per i quali l'intervento di ricostruzione è ammesso come ripristino morfologico fino al 50% del volume esistente alla data del 15.04.93 e comunque non oltre la densità fondiaria di 5 mc/mq.

A7.2 Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da conservare per usi di pubblica utilità esistenti. Si tratta di edifici indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano, che alla data del 15.04.93 erano destinati 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; per essi è ammesso l'intervento di manutenzione straordinaria e l'inserimento di impianti tecnologici e di servizi igienici senza variazione dell'attività svolta.

Nel caso di variazione dell'attività svolta è obbligatoria la demolizione. L'intervento di ricostruzione è ammesso come ripristino morfologico fino al 50% del volume esistente alla data del 15.04.93 e comunque non oltre la densità fondiaria di 5 mc/mq. salvo diversa prescrizione grafica.

ART. IV.15 - SOTTOZONA A8 - EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO

- (c1) Comprende gli edifici esterni al Centro Storico soggetti a disciplina di conservazione. Essi sono indicati nelle planimetrie di P.R.G. con apposito perimetro, campitura e con un numero di ordine progressivo per singola Tavola di piano, come risulta dall'elenco allegato al presente capitolo.
- (c2) Ogni intervento nell'ambito della sottozona A8 è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, corredato da analisi storico-critiche di cui all'Art. XIII.18 e da analisi della consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo.
- (c3) Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (Art. XIII.2 - Art. XIII.3), di restauro scientifico (Art. XIII.4), di restauro e risanamento conservativo di tipo A (Art. XIII.5 p.1), il ripristino tipologico (Art. XIII.5 p.3). Altri interventi atti a recuperare parzialmente superfetazioni da demolire o a ripristinare la morfologia dell'insediamento possono essere eccezionalmente consentiti dal funzionario dirigente 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 e/o ripristino dello stato di fatto, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature. Altri interventi debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche che devono essere opportunamente documentate. Ciò dovrà avvenire nel rispetto di quanto prescritto al successivo Art. XI.9, in particolare al comma 5.
- (c5) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4, 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.

ALLEGATO AL CAP.IV - ART.IV.11 C.5 - DORSALI: SOTTOZONA A4.2 ELENCO DEGLI EDIFICI PER I QUALI, IN CASO DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE, SONO PREVISTE MODIFICHE SULLA DISTRIBUZIONE VOLUMETRICA E ABACO DI RIFERIMENTO

Via Di Roma 240-242

La nuova linea di gronda dovrà essere posta circa alla metà dell'attuale 3° piano (circa mt. 11,00 - 12,00) e al di sopra di questa dovranno essere contenuti i restanti volumi sulla base dei riferimenti dell'abaco n.1B:

Via Di Roma 153-155-157

La nuova linea di gronda dovrà essere posta alla base dell'attuale 4° piano (circa mt.13,50 - 14,50) e al di sopra di questa i restanti volumi dovranno arretrarsi dal fronte stradale secondo il riferimento dell'abaco n.1A.

Le aperture commerciali al piano terra vanno ridimensionate e ricondotte alle modularità tradizionali della via.

Il mantenimento delle attuali Superfici Utili potrà avvenire con riduzione delle altezze interne dell'attuale volume costruito e con nuova superficie di compensazione reperibile in aggiunta all'attuale volume all'interno del lotto.

Via Di Roma 121 angolo Via Bassi

La nuova linea di gronda dovrà essere posta alla base dell'attuale ultimo piano (circa mt.13,50 - 14,50) eccetto lungo i fronti d'angolo dove dovrà, per una profondità di mt. 7,00 per lato, essere ulteriormente ridotta fino alla base dell'attuale 3° piano (~ 10,50 - 11,50). Non sono ammesse al piano terra aperture commerciali. L'abaco di riferimento è il n. 4B.

Via Costa

La nuova linea di gronda dovrà essere posta all'altezza della base dell'attuale 3° (4°) piano. L'abaco di riferimento è il 4B.

Via Rossi 13-15-17 angolo Via Padenna 21-23-25-27-30

Gli attuali ultimi due piani dovranno essere arretrati lungo il fronte stradale e sistemati come dall'abaco n.3B.

La linea di gronda dovrà essere posta all'altezza dell'attuale penultimo piano.

Via Rossi 37

L'attuale mansarda va contenuta entro il tetto con la linea di gronda che non dovrà superare la quota dell'attuale solaio di calpestio del piano mansardato.

Via Rossi

Ridefinizione sul fronte strada degli attuali attico e superattico come indicato nell'abaco n.3C.

Creazione di una parete a giorno balconata all'interno e posta a filo strada come indicato nell'abaco n.5A.

Via S.Vitale 2,4 angolo via Salara

Riduzione muri fronti strada dell'attico e dell'ultimo piano come da abaco n. 3A, 3B, 3C.

Via S.Vitale 6,8,10,12

Riduzione sul fronte strada dell'ultimo piano interessando la porzione contrassegnata dal nc.10 e dal nc.12, come indicato dall'abaco n.4A.

Via Fanti 22,24

Le aperture delle finestre debbono conformarsi al carattere degli edifici circostanti con eliminazione dei balconi.

Via Cavour angolo via Pasolini

L'ultimo piano deve essere ricavato entro il sottotetto come da abaco n.4A-4B. Le aperture delle finestre debbono conformarsi al carattere degli edifici circostanti senza inserimento di balconi. Le aperture commerciali al piano terra debbono avere luci compatibili con le analoghe modularità degli edifici contigui.

Via S.Grisologo

La visuale, della parte terminale dell'edificio, da via Port' Aurea richiede un intervento riequilibrante basato sulla riduzione in altezza che può essere effettuata ponendo l'attuale ultimo piano nel sottotetto come indicato nell'abaco n.4B.

Via Matteotti 7

Ricostituzione del filo stradale eliminando l'arretramento dei piani terra rispetto ai piani superiori. Altezza dell'edificio uguale all'attuale e riallineamento del nuovo fronte con gli edifici contigui.

Piazza Kennedy angolo Via Rasponi

Altezza del cornicione a meno mt. 1,50 rispetto all'attuale fronte prospiciente Piazza Kennedy al fine di lasciare libera l'unità figurativa adiacente Palazzo dei Mutilati. Copertura a tetto per il fronte su Piazza Kennedy con risalto per almeno mt.6,00 nel lato di via Rasponi. Per il restante tratto di via Rasponi si conferma l'attuale altezza.

Via D'Azeglio 3, 5 - angolo via Pasolini e via L.Longhi

Eliminazione dell'attico eventualmente ricostruibile nel sottotetto. Riduzione dell'ultimo piano che deve essere arretrato rispetto ai fronti stradali. Eliminazione dei balconi aggettanti. Ricostruzione dei volumi eccedenti la gronda posta alla base dell'ultimo piano come da abaco n.3A, 3B, 3C.

Via D'Azeglio 28 - angolo via A.Agnello

Ricostruzione a filo strada eliminando l'attuale arretramento. Riduzione di un piano lungo il lato progettando via D'Azeglio come da abaco n.4A. Eliminazione dei balconi su via Agnello. Uso di materiali meno eterogenei.

Via Guidone 25, 27

Eliminazione del volume aggettante sulla strada e ripristino dell'allineamento con gli edifici contigui. Riduzione dell'attico e del superattico (6° e 7° piano) e inserimento del 5° piano entro la sagoma del tetto come da abaco n.2A e n.2B (mantenimento delle attuali Superfici utili).

Via Baccarini 2, 6

Caratterizzare il fronte strada, oggi troppo unitario rispetto all'andamento dei tipi edilizi circostanti, dividendolo in due partiture.

Le aperture commerciali e non al piano terra debbono essere in asse con le sovrastanti finestre esistenti e morfologicamente affini per modularità geometriche a quelle tradizionali della via. Riduzione dell'ultimo piano come da abaco n.4A e attico ricavato nel sottotetto. Eliminazione del superattico e recupero di tale superficie utile aumentando la volumetria all'interno del lotto dello stretto necessario. Allineamento della gronda con l'edificio contiguo più alto (mt ~ 10,30).

Via Negri 19, 21, 23

Riduzione dell'ultimo piano nel sottotetto come da abaco n. 4B, 4C. Eliminazione dei balconi aggettanti e ridisegno delle finestre secondo rilievi tradizionali.

Via Negri 1, 3, 5, 7 angolo via Di Roma

Inserimento dell'ultimo piano nel sottotetto come da abaco 4C su entrambe le vie fino ad una distanza di circa mt.10,00 dall'angolo tra via Negri e via Di Roma. In tale tratto è confermata l'attuale linea di gronda.

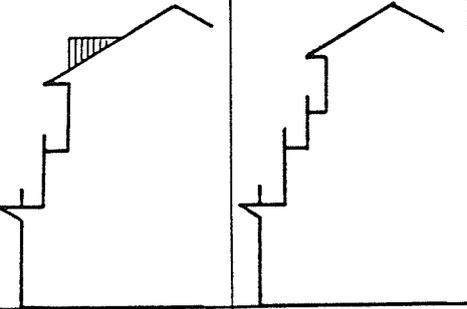
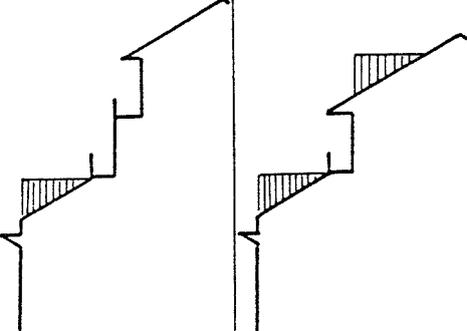
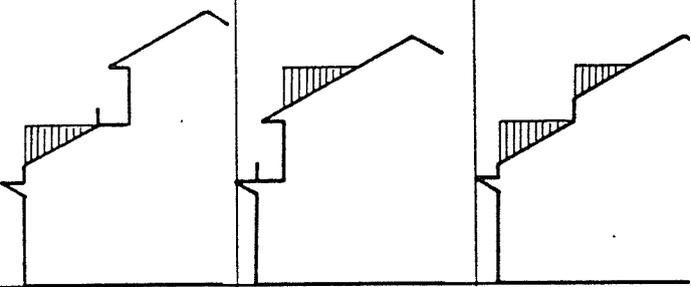
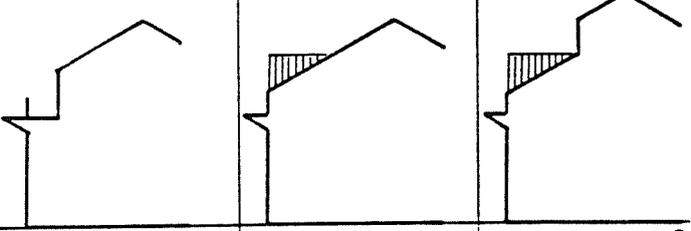
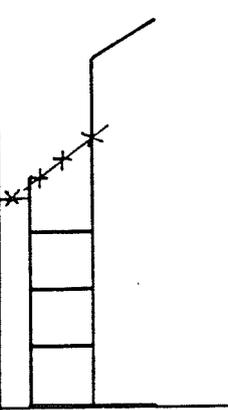
Via Negri 6, 8, 10

Inserimento dell'attico e dell'ultimo piano nel sottotetto come da abaco 3C. Eliminazione dei balconi sporgenti e ridisegno delle finestre secondo schemi geometrici tradizionali. La parete lungo il fronte strada deve essere continua e allineata con gli edifici adiacenti senza arretramenti.

Via Baccarini 72

Inserimento dell'attico nel sottotetto come da abaco n. 3B, 3C. Eliminazione dell'arretramento dal filo strada del piano terra. Sistemazione delle aperture di facciata secondo schemi geometrici tradizionali.

DORSALI: SOTTOZONA A 4₂ ① ABACO DI RIFERIMENTO

1		B	<p style="text-align: center;">NOTE</p> <p>Edifici che hanno tre piani eccedenti l'altezza degli edifici contigui:</p> <p><u>Soluz.A:</u> arretramento scalare del terzultimo e del penultimo piano, copertura a tetto con abbaini per l'ultimo piano;</p> <p><u>Soluz.B:</u> arretramento scalare degli ultimi tre piani, copertura a tetto dell'ultimo piano.</p>
2		B	<p>Edifici che hanno più di tre piani eccedenti l'altezza degli edifici contigui:</p> <p><u>Soluz.A:</u> soluzione sottotetto con abbaini per il terzultimo piano, arretramento scalare dei rimanenti piani e copertura a tetto;</p> <p><u>Soluz.B:</u> soluzione sottotetto con abbaini per il terzultimo piano, arretramento del penultimo piano e soluzione sottotetto con abbaini dell'ultimo piano.</p>
3		B	<p>Edifici che hanno due piani eccedenti l'altezza degli edifici contigui:</p> <p><u>Soluz.A:</u> soluzione sottotetto con abbaini per il penultimo piano, arretramento scalare dell'ultimo piano con copertura a tetto;</p> <p><u>Soluz.B:</u> soluzione arretrata del penultimo piano, soluzione sottotetto degli abbaini dell'ultimo piano;</p> <p><u>Soluz.C:</u> soluzione arretrata, scalare e sottotetto con abbaini per gli ultimi piani.</p>
4		B	<p>Edifici che hanno un piano eccedente l'altezza degli edifici contigui:</p> <p><u>Soluz. A, B, C:</u> piano arretrato o sottotetto con abbaini o a doppio volume sottotetto con abbaini e non.</p>
5		A	<p>Fronte a vento prevalentemente terrazzata o balconata raccordata alla fronte dell'edificio esistente al fine sia di schermare l'altezza del medesimo e sia di ricostituire l'allineamento filo strada per un recupero prospettico della stessa.</p> <p>Il nuovo fronte avanzato deve avere modularità prospettica prevalentemente orizzontali e prevalenza dei pieni sui vuoti.</p>

ALLEGATO AL CAP.IV., ART.IV.15
SOTTOZONA A8 - ELENCO DEGLI EDIFICI E/O COMPLESSI VINCOLATI

TAV.	VILLE ED EDIFICI VINCOLATI	N.
6	Cà dell'Osteria	1
9	Cippo di Anita Garibaldi	1
	La Cascina	2
	Chiesa di S.Clemente	3
11	La Cilla	1
	Fattoria Rasponi	2
12	Palazzone	1
	Monastero	2
	Chiesa di S.Alberto	3
	Palazzo via Guerrini, 24	4
	Casa Natale di Stecchetti	5
	Palazzo Orlandi	6
13	Podere Casino	1
17	Palazzone	1
	Fattoria Brocchi	2
20	Cà Vecchia	1
	Chiesina del Fossatone	2
23	Villa Graziani	1
	Chiesina Torri	2
	Villa Biondina	3
	Chiesa di S.Cristoforo	4
26	Cà dei Braccianti	1
	Cà Nuova	2
	Capanno Garibaldi	3
	Case del Comune	4
27	La Fabbrica Vecchia	1
	Villa V.le delle Nazioni, 187	2
30	Case dello Zuccherificio	1
	Palazzo Baronio	2
33	Essicatoio Tabacchi	1
36	Palazzo Rossi	1
37	Palazzo Malagola	1
	Chiesa di S.Pietro	2
	Villa Orfanelle	3
	Villa Ranuzzi	4
	Palazzo Pasolini	5
	Villa Poletti	6

38	Palazzo Osio Edificio Scolastico di Piangipane, 252	1 2
39	Chiesa di S.Giuseppe Monastero	1 2
41	Mausoleo di Teodorico Fornace Cimitero Monumentale	1 2 3
44	Palazzo Baracca	1
45	Villa del Seminario	1
46	Villa via Piangipane, 265 Chiesa di S.Maria in Fercolis Villa Guadalupe Villa Mori Villa Ottani Villa Pasolini Palazzo del Collegio Casino Faentina Villa Emiliani	1 2 3 4 5 6 7 8 9
48	Villa Circonvallazione Molino, 12 Villa Laura Edifici di V.F.M.Abb.to 162,164,166,168	1 2 3
49	Fattoria dei Monaldini Chiesa di S.Maria in P.Fuori	1 2
51	La Cà Vinona	1
53	Villa Raisa Villa Malagola Palazzone	1 2 3
54	Torre Lovatelli Villa Ghigi	1 2
55	Villa Galli Chiesa via Ravennana, 389 La Chiusa Villa Bacchetta Villa Brandolini Villa Corradini Villa Zanotti Colonna dei Francesi Chiesa di Madonna dell'Albero Villa Ballardini Villa Baldini	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
56	Ponte Nuovo Basilica S.Apollinare in Classe	1 2
57	La Torrazza	1

59	Villa Dragoni	1
60	Palazzo della Torre	1
61	Chiesa di S.Marco	1
	Villa Capra Valli	2
	Chiesa di S.Bartolomeo	3
	Villa Domara	4
	Pieve di S.Apollinare	5
62	Villa Baldini	1
	Villa Brandolini	2
	Molinaccio	3
	Villa Ridolfi	4
64	Cappella della Betonica	1
67	Palazzo Piancastelli	1
	Villa Gamba	2
	Villa Saporetti	3
	Villa Schiavina	4
69	Villa Monaldina	1
	Villa via Gambellara 124/126	2
	Chiesa di S.Giacomo	3
	Villa Serena	4
71	Villa Erbosa	1
75	Villa Branzanti	1
	Palazzo Ramona	2
	Pieve di S.Pietro e Paolo	3
	Torre Albicini	4
76	Villa Pantoli	1
	Villa Callegati	2
	Villa Pasolini	3
	Villa Barberi	4
	Villa Masini	5
77	Villa Maria	1
	C. Mariani	2
	Villa Jole	3
	Villa Olga	4
	Villa via Gambellara, 80	5
	Missioni Estere	6
	Pieve di S.Lorenzo in Vado	7
78	Villa Ginanni	1
	Villa via Formella Inf. 16/18	2
	Villa Ginanni Fantuzzi	3
	Pieve di S.Cassiano in Decimo	4

84	Villa via Taverna, 22 Villa della Torre	1 2
85	Villa Miserochi	1
86	Villa Corradini Chiesa di S.Pietro in Campiano Villa Antolini-Ghezze Vitali	1 2 3
91	Villa Bovelacci	1
92	Chiesa di Andrea Apostolo Villa Masini Il Castellaccio	1 2 3
93	Villa Gnani Villa Bastia	1 2
94	Villa Manzoni Chiesa di S.Bartolo Apostolo	1 2
95	Edifici Industriali via Zattoni 5/13 Palazzo Rasponi Chiesa di S.Pantaleone Palazzo Doria	1 2 3 4
98	Palazzo Vecchio Villa Spreti Villa Strada Prov. Mensa Mat.,30 Villa Manuzzi	1 2 3 4
100	Villa via Mensa, 72 Palazzone	1 2

CAPITOLO V - ZONE B URBANIZZATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ART.V.1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E PRESCRIZIONI GENERALI

(c1) Nelle zone B sono ammessi gli usi relativi alle funzioni abitative (Art.II.1) e inoltre, ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane sono ammessi, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, i seguenti usi:

- usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,c1), l'artigianato di servizio non alla persona e i laboratori artigiani vanno ammessi previo parere preventivo dell'USL
- direzionale e complessi terziari (Art.II.3,c2)
- attività commerciali al dettaglio (Art.II.3,c3) con superficie utile di vendita non superiore a mq 300 per unità
- pubblici esercizi (Art.II.3, c4)
- centri commerciali e attività espositive (Art. II.3, c5) di tipo A e B purchè con superficie di vendita inferiore a 800 mq.
- commercio all'ingrosso, magazzini (Art.II.3, c6): con superficie utile non superiore a mq.300, di norma non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza
- artigianato di servizio (Art.II.3,c7), con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose e previo specifico parere dell'Unità Sanitaria Locale (U.S.L.)
- attrezzature culturali e per lo spettacolo (Art.II.3, c9), purchè non rumorose o moleste, queste ultime previo parere preventivo dell'U.S.L.
- attività ricettive (Art. II.5, c1), anche in relazione al successivo c.3
- servizi sociali di quartiere (Art.II.3, c10), ad integrazione di quelli previsti nelle zone G
- impianti e/o strutture per parcheggi
- scuole superiori (Art.II.3, c11), ad integrazione di quelle previste nelle zone F
- attrezzature sociosanitarie e assistenziali (Art.II.3, c14), con esclusione di ospedali e cliniche
- attività artigianali laboratoriali produttive (Art.II.4, c1) con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose e previo specifico parere dell'U.S.L., con Superficie Utile non superiore, per unità produttiva, a mq.250.

(c2) 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, nonchè attività comunque nocive, pericolose, rumorose ritenute tali dalla competente U.S.L. e dalla Vigente legislazione. Sono ammessi depositi coperti di limitata dimensione purchè non isolati o separati dagli usi di cui al precedente (c1).

- (c3) Nel caso delle attività ricettive di tipo alberghiero, esistenti alla data di adozione del presente PRG, è ammesso un incremento, una tantum, della superficie utile ammessa dalle norme di piano nelle diverse zone B, nella misura del 20%. Vanno altresì incrementate, in misura corrispondente la dotazione di parcheggio privato.
- (c4) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.9.

ART. V.2 - ZONE B0 - AMBITI RECENTI CONSOLIDATI DI CONSERVAZIONE MORFOLOGICA

- (c1) Queste zone sono esterne al centro storico (zona omogenea A) e comprendono gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio precedente agli anni'40
- (c2) Ai fini della disciplina di intervento, nelle zone B0 le tavole di P.R.G. individuano le seguenti categorie di edifici:
- **B01:** edifici di interesse architettonico documentario precedenti gli anni '40 che hanno conservato i loro caratteri originali;
 - **B02:** edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio precedente gli anni'40 e che non presentano elementi architettonici significativi;
 - **B03:** edifici di recente edificazione inseriti nel tessuto edilizio di impianto precedente gli anni '40
- (c3) Nelle zone B0 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art.V.1, limitatamente, oltre alle funzioni abitative, agli usi vari di tipo diffusivo, ai complessi terziari, alle attività commerciali di dettaglio, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio ed alle attività ricettive, con i limiti specifici di cui al citato Art.V.1 comma 1.
- (c4) Nelle zone B0 il Piano si attua per intervento edilizio diretto riferito alla singola unità edilizia (U.E.) individuata nelle planimetrie di P.R.G., e sono consentiti per singoli edifici i seguenti tipi di intervento:
- B01 - manutenzione ordinaria (Art.XIII.2), manutenzione straordinaria (Art.XIII.3), restauro scientifico (Art.XIII.4), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art.XIII.5); ripristino tipologico (Art.XIII.5) per le parti eventualmente alterate, sulla base di adeguata documentazione;
 - B02 - manutenzione ordinaria (Art.XIII.2), manutenzione straordinaria (Art.XIII.3), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art.XIII.5), ristrutturazione edilizia con vincolo morfologico (Art.XIII.6 comma 3), demolizione e ricostruzione con vincolo morfologico (Art.XIII.7 comma 4), ampliamento e/o sopraelevazione nei limiti di cui al successivo comma;
 - B03 - manutenzione ordinaria (Art.XIII.2), manutenzione straordinaria (Art.XIII.3), ristrutturazione edilizia con vincolo morfologico (Art.XIII.6), demolizione con o senza ricostruzione (Art.XIII.7), ampliamento e/o sopraelevazione nei limiti di cui al successivo comma.

- (c5) Nelle zone B0, in ogni unità edilizia, è ammesso (nel rispetto degli interventi consentiti per singolo edificio di cui al c4), in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento e/o sopraelevazione, o nuova edificazione, il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) medio di isolato riportato in cartografia; purchè ciò non comporti un aumento della superficie utile esistente maggiore del 20% della Superficie fondiaria della U.E..
Nelle unità edilizie con edifici classificati B01 non è comunque consentito intervenire con nuove strutture in aderenza a tali edifici.
- (c6) Nelle zone B0 ogni intervento, fermo restando quanto previsto al precedente comma 5, dovrà rispettare l'uso degli spazi esterni, gli allineamenti, i distacchi e le altezze desumibili dal tessuto edilizio circostante, nel rispetto comunque del Codice Civile e di una distanza minima fra le fronti di edifici di ml. 6,00; nel solo caso delle unità edilizie comprendenti sottozone B01 e B02 si dovrà altresì tendere al rispetto dell'impianto tipologico e morfologico originari e dei relativi materiali costruttivi. Le superfetazioni edilizie, così come definite all'Art. IV.1 comma 8, punto a), dovranno essere eliminate e in ogni caso il loro volume e la loro superficie utile non potranno essere recuperati.
- (c7) Tutte le costruzioni, oggetto di autorizzazione e/o concessione edilizia, salvo che in caso di restauro, ristrutturazione edilizia senza demolizione, M.O. e M.S., dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e dalla relativa tabella.

ART. V.3 - ZONE B1 - EDIFICATE SATURE

- (c1) Comprendono di norma le zone e/o gli isolati a prevalente destinazione residenziale recentemente edificati, in attuazione di strumenti urbanistici preventivi, in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria e si conferma l'attuale assetto planivolumetrico e degli spazi liberi.
- (c2) In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria (Art.XIII.2), manutenzione straordinaria (Art.XIII.3), restauro e risanamento conservativo (Art. XIII.5), ristrutturazione edilizia senza incremento di Su (Art.XIII.6),demolizione e ricostruzione senza incremento di Su (Art.XIII.7); ampliamento nei limiti di cui al successivo (c4).
- (c3) L'intervento di demolizione e ricostruzione non può prevedere un'altezza massima superiore a quella dell'edificio esistente; non è ammesso comunque superare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 1,50 mq/mq.
Valgono le prescrizioni di cui all'Art.V.4 relative alle distanze.
- (c4) Sono consentiti modesti ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell' $Uf \leq 0,20$ e purchè ciò non comporti un ampliamento con $Su \geq 100$ mq.
- (c5) Nelle zone B1 sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1
- (c6) Tutte le costruzioni, oggetto di concessione edilizia, salvo che in caso di ristrutturazione edilizia senza incremento di Superficie utile, dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e dalla relativa tabella.

ART. V.4 - ZONE B2 - CONSOLIDATE

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

(c2) In tale zona il Piano, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria (Artt.XIII.2 e XIII.3), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art.XIII.5.), ristrutturazione edilizia anche con incremento di Su (Art.XIII.6), demolizione e ricostruzione (Art.XIII.7), nuova edificazione, sopraelevazioni e ampliamenti, (Art. XIII.8).
Per gli edifici di valore testimoniale ricadenti nel sistema dei lidi sono ammessi gli interventi di recupero nel rispetto dell'art.XIII.19.

(c3) Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, non possono superare l'Uf medio attribuito ad ogni isolato, così come indicato nelle Tavole di P.R.G. da specifica numerazione rappresentante la sottozona di appartenenza, salvo quanto ammesso successivamente; tali indici sono ricavati sulla base dei dati forniti dal Sistema Informativo Territoriale.

Gli indici medi d'isolato sono così articolati per singola sottozona:

B2.1 = 0,42 Uf	B2.5 = 1,04 Uf
B2.2 = 0,60 Uf	B2.6 = 1,28 Uf
B2.3 = 0,76 Uf	B2.7 = 1,50 Uf
B2.4 = 0,90 Uf	

- In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con $Uf \geq 0,90$, anche se ricadenti in sottozona B2.1, B2.2 o B2.3, è sempre ammessa la ricostruzione con l'applicazione di Uf minore e/o uguale a 0,90 mq/mq.

- In caso di mancanza della numerazione indicante la sottozona, si deve intendere come B2.2.

(c4) Nell'ambito di P.E.E.P. e/o PUE approvati e/o in corso di attuazione, si applicano gli indici edificatori di detti piani.

(c5) Per i progetti già presentati e per quelli da presentarsi entro sei mesi dalla data di adozione delle presenti norme si applica quanto definito all'Art. XIV.18 (c1).

(c6) Gli interventi di cui sopra devono rispettare, secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., i seguenti limiti:

H max = 12,50 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

Rc max = 50%

(c7) Gli edifici da realizzare in lotti frazionati prima del 27.1.75, le cui fronti abbiano altezza non superiore a m 7,50 possono osservare un distacco minimo dai confini di proprietà e di zona di m 3,00 e, tra pareti finestrate e non, di m 6,00.

Vale comunque quanto previsto al successivo Art. XII.3.

(c8) Le sopraelevazioni e gli ampliamenti, anche in corpi a se stanti, di edifici esistenti devono rispettare le norme edilizie stabilite dal presente articolo.

Nei casi in cui gli edifici, o sue parti esistenti, la cui altezza massima al colmo sia superiore a ml.3,00 possono essere sopraelevate col raggiungimento della fronte massima, fino a ml. 7,50 nel rispetto di 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 mt. 6,00; in entrambi i casi il distacco minimo dai confini dovrà essere di mt. 3,00.

Gli edifici posti in confine e/o a distanza inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme e con H max al colmo del tetto inferiore o uguale a ml. 3,00 non possono essere sopraelevati, fatto salvo comunque quanto disposto dal seguente (c10).

(c9) Nelle zone B2 sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1.

(c10) 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.

(c11) Sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto unitario, da approvarsi con le stesse modalità di una concessione edilizia, accompagnato da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, presentato dai confinanti. Le concessioni edilizie potranno essere richieste ed attuate dai confinanti stessi anche in tempi diversi.

(c12) Per gli arretramenti da strada valgono le seguenti prescrizioni:

a) rispetto in ogni caso degli allineamenti esistenti prevalenti;

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.

(c13) 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 al fine di favorire l'adeguamento della sezione stradale.

(c14) In ogni caso non si considerano influenti, ai fini della determinazione del distacco fra pareti, le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza inferiore a m 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente al colmo del tetto.

(c15) In tutte le nuove edificazioni definite ai sensi dell' Art.XIII.8, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, con aumento di Su, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art.XIII.9, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dall'Art.II.6 e dalla relativa tabella.

ART. V.5 - ZONE B3 - CONSOLIDATE ATIPICHE

(c1) Comprendono due sottozone: le sottozone B3.1, aree a prevalente destinazione residenziale caratterizzate da bassa densità e da ampia superficie a verde privato, e le sottozone B3.2, area di dimensione media su cui insistono attività produttive da confermare ad uso produttivo, previo nulla osta dell'autorità competente in materia di tutela ambientale, o da riqualificare ad usi residenziali e servizi pubblici.

(c2) In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria (Artt.XIII.2 e XIII.3), restauro e risanamento conservativo

di tipo B (Art. XIII.V), ristrutturazione edilizia anche con incremento di Su (Art.XIII.6), demolizione e ricostruzione (Art.XIII.7), nuova edificazione (Art. XIII.8).

(c3) Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sopraelevazione e di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione devono rispettare i seguenti parametri:

- per le zone B3.1: $U_f \leq 0,40$ mq/mq.

- per le zone B3.2: $U_f \leq 0,60$ mq/mq.

$S_s \geq 25\%$ della Superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio e/o verde in caso di trasformazione a residenza

Le distanze e le altezze sono definite dal precedente articolo.

(c4) Nelle zone B3.1 sono ammessi gli usi residenziali (Art.II.2) e gli usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3, comma 1); per le zone B3.2, qualora non siano consentiti gli usi produttivi esistenti, sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1

(c5) Tutte le costruzioni, oggetto di autorizzazione e/o concessione edilizia, salvo che in caso di M.O. e M.S., restauro, ristrutturazione edilizia senza incremento di Su, dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e dalla relativa tabella.

ART. V.6 - ZONE B4 - AREE EDIFICATE SUSCETTIBILI DI NUOVA UTILIZZAZIONE PER INCOMPATIBILITA' O DISMISSIONE DEGLI USI PRECEDENTI

(c1) Comprendono aree edificate suscettibili di nuova utilizzazione per incompatibilità o dismissione degli usi precedenti.

(c2) In tali zone il Piano si attua mediante Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata. Sono ammessi interventi di recupero e/o di nuova edificazione, con una Su massima uguale a quella esistente, salvo specifiche indicazioni nelle planimetrie di P.R.G; gli spazi per standards di servizi pubblici dovranno essere non inferiori al 30% della Superficie territoriale (St), salvo diversa prescrizione grafica di PRG.

(c3) Nelle zone B4 sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1 e per le distanze vale quanto definito all'Art. V.4.

(c4) Tutte le costruzioni, oggetto di autorizzazione e/o concessione edilizia, salvo che in caso di M.O. e M.S., restauro, ristrutturazione edilizia senza incremento di Su, dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e dalla relativa tabella.

ART. V.7 - ZONE B5 - AREE INEDIFICATE DOTATE PARZIALMENTE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE O RICADENTI IN PIANI PREVENTIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE O PROGETTATE DIRETTAMENTE IN SEDE DI PRG

- (c1) Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale già in parte dotati di opere di urbanizzazione, o ricadenti in progetti unitari o P.U.E. in corso d'attuazione, o in progetti unitari progettati di massima direttamente in sede di P.R.G..
- (c2) In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto previo progetto unitario ai sensi dell'Art. XIV.8 ed è consentita l'edificazione, secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., che riportano eventualmente la natura dello strumento preventivo (PEEP, P.P. pubblico o privato, etc.) e la classificazione in sottozona B5.1 o B5.2.
Nelle planimetrie di P.R.G. sono anche riportate le eventuali prescrizioni, derivanti dagli strumenti urbanistici precedenti.
- (c3) Valgono, in relazione alle diverse sottozone, le seguenti prescrizioni:
- B5.1 \leq 0,60 Uf H max = 10,50
 - B5.2 \leq 0,90 Uf H max = 12,50
 - V1 = 0,50
 - La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a mt. 5,00;
 - La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a mt.10,00; vale inoltre quanto previsto al successivo Art. XII.3;
 - La V1 non si applica per le fronti di edificio con H max inferiore o uguale a mt. 7,50.
- (c4) 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 mt. 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente al colmo del tetto.
- (c5) Nelle zone B5 sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1.
- (c6) Le eventuali zone 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.
- (c7) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e dalla relativa tabella.
- (c8) 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.V.8 - ZONE B6 - ZONE 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 mq., 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. XIV.8), nel rispetto delle indicazioni grafiche del P.R.G., e secondo i seguenti parametri:

- una quota non inferiore al 50% della St (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. X.1

- la restante quota non superiore al 50% è destinata ad usi privati prevalentemente residenziali, di cui nel capoluogo almeno il 20% a servizi generali alla residenza, nel rispetto dei seguenti indici:

$$\begin{aligned} U_t &\leq 0,30 \text{ mq/mq} \\ R_c &\leq 0,40 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} H \text{ max} &= 10,50 \text{ ml} \\ V_I &= 0,5 \end{aligned}$$

- 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_I non si applica per le fronti di edificio con $H \text{ max}$ 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; vale comunque quanto previsto al successivo Art. XII.3.

(c5) Il Progetto Unitario può essere presentato anche contestualmente all'atto d'obbligo, così come precisato all'art. XIV.17, comma 3.

(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.V.1.

(c9) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 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.

**CAPITOLO VI - ZONE C - A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI NUOVO
IMPIANTO E/O DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

ART. VI.1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E PRESCRIZIONI GENERALI

(c1) Nelle zone C sono ammessi gli usi relativi alle funzioni abitative permanenti, oltre a quelle turistiche per le zone poste sul litorale (Art.II.2); sono inoltre ammessi, ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi complessi edilizi, i seguenti usi, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, del Capo VI:

- usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3, comma 1), l'artigianato di servizio non alla persona e i laboratori artigiani vanno ammessi previo parere preventivo dell'U.S.L.
- direzionale, ricettivo e complessi terziari (Art.II.3, comma 2)
- attività commerciali al dettaglio (Art.II.3, comma 3) con superficie di vendita non superiore a mq 400 per unità, salvo diversa specificazione del piano del Commercio.
- pubblici esercizi (Art.II.3, comma 4)
- centri commerciali e attività espositive (Art. II.3, comma 5) di tipo A, B, e C, purchè con superficie di vendita inferiore a 3000 mq., nel rispetto delle previsioni del Piano Comunale per il Commercio e sulla base degli studi di compatibilità ambientale previsti dall'Art.13 della delibera Regionale del 27.1.93, "Modifiche ed integrazioni alle 'Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale' approvate con delibera del Consiglio Regionale n.2880 del 23.11.1989".
- commercio all'ingrosso, magazzini, (Art.II.3, comma 6) con superficie utile non superiore a mq.500, di norma non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza
- attrezzature per l'artigianato di servizio (Art.II.3, comma 7), con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose, previo parere preventivo dell'USL
- attrezzature culturali e per lo spettacolo (Art.II.3, comma 9), purchè non rumorose o moleste, queste ultime previo parere dell'U.S.L.
- attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero (Art. II.5, c.1), tenuto conto anche del successivo comma 4.
- servizi sociali di quartiere (Art.II.3, comma 10), ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G
- attrezzature sociosanitarie e assistenziali (Art.II.3, comma 14), con esclusione di ospedali e cliniche
- attività artigianali laboratoriali e produttive (Art.II.4, comma 1) con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose, con superficie non superiore per unità produttiva a mq.250, previo parere preventivo dell'USL.

(c2) Nelle zone C del litorale qualora sia prevista - come specificato sulle tavole - una quota obbligatoria di residenza permanente (Rp)(Art. II.2), nelle convenzioni da stipularsi per l'attuazione degli interventi dovrà essere previsto che gli alloggi dovranno avere una Su superiore ai 65 mq., essere conformi alla L.10/91 e possedere ogni altra caratteristica necessaria e funzionale a tale uso, inoltre dovrà essere previsto non meno di un posto-auto coperto per ogni alloggio.

- (c3) 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.
- (c4) Nel caso delle attività ricettive di tipo alberghiero è ammesso un incremento una tantum della Superficie utile riservata a tali usi, nell'ambito dei P.U.E., nella misura del 10%. Vanno altresì incrementate, in misura corrispondente, le superfici riservate ai servizi pubblici di quartiere.
- (c5) Nelle zone C3 sono inoltre ammessi gli usi previsti negli artt. VI.4, VI.5 e VI.6.
- (c6) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.9.
- (c7) E' facoltà delle seguenti specifiche norme per le diverse zone C, limitare la presenza degli usi di cui al precedente (c1)

ART. VI.2 - ZONE C1 - AREE GIA' SOGGETTE A PIANI PARTICOLAREGGIATI

- (c1) Comprendono le aree ricadenti nel Capoluogo e nella Frangia, soggette a Piani Particolareggiati, previsti dal P.R.G. '83, in corso di attuazione e regolati da convenzioni già approvate dal Consiglio Comunale (Sottozone C1.1) alla data del 31.12.92; o previsti dal P.R.G. '83, ma non ancora approvati alla medesima data (sottozone C1.2).
- (c2) Nelle sottozone C1.1, individuate e perimetrare nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute negli strumenti di attuazione vigenti, fino alla data di scadenza degli stessi, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, anche con riferimento alla programmata attuazione del P.R.G. Successivamente alla suddetta scadenza, le aree eventualmente non urbanizzate per le quali non sia stata richiesta la concessione, saranno asservite all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate di norma ad integrazione delle attrezzature di sosta, di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, è facoltà del Consiglio Comunale approvare una Variante allo Strumento Attuativo per la parte non realizzata modificando e integrando la convenzione scaduta, previo adeguamento degli oneri di urbanizzazione e di quant'altro ritenuto necessario, prevedendo altresì la realizzazione di quote di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata che non potranno comunque essere superiori al 50% della residua potenzialità edificatoria.
- (c3) Nelle sottozone C1.2, individuate e perimetrare nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante P.U.E. di iniziativa privata, salvo eventuale diversa previsione di un futuro Piano di Zona (P.E.E.P.).
- (c4) Sulle tavole di piano (P3) all'interno di ciascun perimetro delle sottozone C1.1 e C1.2 - individuate con numerazione progressiva per singola sottozona, o in apposita tabella allegata al presente capitolo e inserita nelle tavole di P.R.G. (40, 41, 48, 49) - sono indicati:
 - la superficie utile complessiva (Su) massima
 - la superficie minima delle aree pubbliche, escluse le strade, da cedere gratuitamente al Comune per servizi di quartiere (Ss), comunque nella misura minima di 30 mq. per abitante e/o addetto
 - la massima aliquota, in percentuale, delle superfici destinate alla residenza (%R).
- (c5) Per le suddette sottozone C1.1 e C1.2 sono ammesse diverse alternative di attuazione, oltre a quanto già previsto nel P.R.G.'83. Ai soggetti attuatori è data in primo luogo facoltà di procedere confermando la Su massima di cui al vigente P.R.G. '83, in conformità ai P.U.E. approvati (C1.1), ovvero in conformità al P.R.G. '83 (C1.2), che prevede una Su residenziale non superiore al 50%

della Su massima; ferma restando la quota originaria degli standards pubblici e della Su residenziale al 50%, la Su non residenziale è altresì riducibile fino ad un massimo del 25%.

- (c6) Oltre a tale possibilità, una prima alternativa riguarda l'opportunità di trasformare la percentuale minima di Su, destinata ad attività terziarie (50%), in una quota pari a non più del 25% di edilizia convenzionata ed a non meno del 5% di edilizia sovvenzionata, ai sensi della Legge n.457/78, limitando le attività terziarie a non più del 10% della Su, con una riduzione, quindi, del 10% rispetto alla Su complessiva prevista per il comparto dal P.R.G. '83. In tal caso lo standard di superficie per servizi di quartiere (Ss) viene confermato in 30 mq. per abitante e/o addetto.
- (c7) Una seconda alternativa riguarda l'opportunità di trasformare la percentuale minima di Su già destinata ad attività terziarie in una quota non superiore al 10% di residenza "libera", ed in una quota pari a non più del 20% di residenza convenzionata ed a non meno del 5% di edilizia sovvenzionata, limitando le attività terziarie a non più del 10% della Su, con una riduzione, quindi, del 5% rispetto alla Su complessiva prevista per il comparto dal P.R.G. '83. In tal caso lo standard di superficie per servizi di quartiere viene elevato a 40 mq. per abitante e/o addetto.
- (c8) Per quanto riguarda lo standard di superficie per servizi di quartiere, è fatto comunque obbligo, per ognuna delle tre alternative, di prevedere all'interno dei perimetri dei comparti in oggetto una quota minima fissata in 20 mq. per abitante e/o addetto. La quota residua, fino a 10 mq/ab. nei casi di cui ai precedenti commi 4 e 6, e fino a 20 mq./ab. nel caso di cui al precedente comma 7, moltiplicata per due, può essere localizzata anche all'esterno del comparto di intervento, purché nell'ambito delle zone G1 limitrofe e/o nell'ambito delle zone G3 del capoluogo o della frangia; moltiplicata per quattro se localizzata nell'ambito delle zone G4 e/o delle zone G1 - G3 ricadenti in fasce di rispetto stradale e ferroviario; moltiplicata per dieci se localizzata nelle stesse zone ma ricadenti in fascia di rispetto fluviale.
- (c9) Per le zone C1 ricadenti entro "comparti vasti" di cui all'Art. XIV.14 è facoltà traslare la quota di Ss eccedente i 20 mq/ab. in altre aree G1/G3/G4 previste all'interno dello stesso comparto, con i rapporti di cui al comma precedente.
- (c10) Qualora i soggetti attuatori intendano procedere secondo le alternative richiamate, nel caso delle sottozone C1.1 presenteranno proposta di variante del P.U.E. in itinere; nel caso delle sottozone C1.2, potranno presentare il progetto di piano in relazione alle diverse alternative ammesse dalle presenti norme; l'approvazione del P.U.E. o sua Variante e la stipula della relativa convenzione potrà effettuarsi unicamente ad esecutività del presente P.R.G.
- (c11) Per le due alternative di cui ai commi precedenti, quanto alle aree da riservare all'edilizia sovvenzionata, le superfici ad essa riservate, da definirsi in sede di progetto di P.U.E. e relativa convenzione, dovranno essere cedute al Comune, o ad un soggetto attuatore, da quest'ultimo indicato. Quanto alle quote di edilizia convenzionata, le imprese titolari degli interventi nei comparti in oggetto potranno o procedere direttamente alle realizzazioni previste, nei limiti della legislazione vigente in materia (Artt. 6, 7 e 8 della Legge 28.1.77 n.10 e successive modificazioni), ovvero procedere alla cessione delle relative aree al Comune e/o ai soggetti attuatori dell'edilizia convenzionata, come definiti per legge, indicati dal Comune; il Comune ha facoltà di indicare in convenzione tale soluzione come prioritaria. Con riferimento alla definizione dei valori dei suoli interessati dalle quote di edilizia sovvenzionata e convenzionata, al fine di determinare i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi, si procederà in conformità a quanto previsto in materia di indennità di esproprio dall'Art.5 bis della Legge 359/92. Transitoriamente, in attesa della operatività effettiva del suddetto Art. 5 bis, il Comune determinerà con apposita specifica deliberazione il valore da attribuirsi ai suoli interessati, con valori contenuti entro un massimo del 10% del costo di costruzione, così come definito all'Art.6 della Legge 28.1.1977 n.10, per l'edilizia sovvenzionata e del 15% per l'edilizia convenzionata. Nella suddetta deliberazione il Comune definirà altresì, più dettagliatamente, modalità e criteri da adottare per l'attuazione di quanto previsto al presente articolo in materia di edilizia convenzionata e sovvenzionata. Nel caso si proceda secondo le due citate alternative, i contenuti della convenzione attuativa del comparto verranno riferiti, sia alla Legge 6.8.67 n.765 (opere di

urbanizzazione e cessione gratuita delle aree destinate a standard), sia alla legge 28.1.77 n.10 (determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia convenzionata), definendo anche i criteri per la valutazione del costo delle opere di urbanizzazione eventualmente già realizzate.

- (c12) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e dalla relativa tabella.
- (c13) L'altezza massima degli edifici è fissata in ml.22,00
- (c14) La distanza fra pareti finestrate è pari all'altezza massima 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 e di proprietà è regolata dalla $Vl = 0,5$ con distacco minimo di m 5,00. Il distacco minimo degli edifici dai cigli stradali è pari a m 5,00 nei casi in cui esso è costituito da marciapiedi di uso pubblico di larghezza non inferiore a 2,50 ml. ed è pari a m 7,50 nei casi in cui esso è recintato e sistemato a verde.
- (c15) Nei casi di complessi edilizi che formano oggetto di progettazione planivolumetrica unitaria, sono ammesse distanze inferiori dai cigli stradali da quelle sopra indicate, distanze fra le fronti degli edifici 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 fra edifici frontistanti non sia inferiore all'altezza della fronte più alta.
- (c16) Nelle zone C1 le planimetrie di P.R.G. possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere; se a dette aree non si sovrappone la simbologia specifica della zona C la loro ubicazione è vincolante, se si sovrappone in sede di formazione del PUE, può essere proposta una diversa ubicazione, purchè la loro superficie complessiva non venga ridotta e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto.
- (c17) Prima dell'approvazione del P.U.E., negli edifici eventualmente esistenti nelle zone C1, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (c18) Nelle zone C1 i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e i parcheggi privati, purchè non inseriti in edifici e posti su due o più livelli, non concorrono al conteggio della Superficie utile, ciò al fine di favorire una maggior superficie di verde pubblico e/o privato.
- (c19) Alle aree di tipo C1.1 e C1.2 sono applicabili le procedure di cui al successivo Art. XIV.17.
- (c20) 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. VI.3 - ZONE C2 - DI NUOVO IMPIANTO NEL CAPOLUOGO, NEI CENTRI URBANI DELLA FRANGIA, DEL FORESE E DEL LITORALE

- (c1) Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali nel capoluogo e nei centri urbani della frangia, del forese e del litorale; nel capoluogo ricadono su aree di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico e da attuarsi ai sensi dell'Art.51 della L. 865/71.
- (c2) In tali zone il Piano si attua mediante P.U.E. di iniziativa pubblica o privata.
- (c3) Le zone C2 sono individuate e perimetrare nelle planimetrie di PRG e si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Ut \leq 0,40 mq/mq nel capoluogo | Ut \leq 0,25 mq/mq
nei centri della frangia,
del forese e del litorale |
| - H max = ml.16,50 | H max = ml. 10,50 |
| - VI = 0,50 | VI = 0,50 |
- La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a ml.5,00;
 - La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a ml.10,00; salvo quanto ammesso dall'art. VI.2, comma 15;
 - La VI non si applica per le fronti di edificio con H inferiore a ml.7,50.
- (c4) La minima superficie a standard pubblico (Ss) da cedere gratuitamente al Comune è variabile dal 10% al 40% della Superficie Territoriale depurata della viabilità; l'aliquota, differenziata tra centri strutturati (20%), centri strutturati minori (15-20%), centri minori (10-15%) e fragili del forese (10%), centri della frangia (25%), centri del litorale (30%) e capoluogo (40%), è indicata sulle tavole di PRG.
- (c5) Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- funzioni abitative di cui all'Art.II.2.comma 1, fino all'aliquota massima del 100%, o come indicato e specificato nelle Tavole di PRG, per quelle di tipo permanente valgono le prescrizioni dell'Art. VI.1, comma 2.
 - possono essere integrati alla residenza permanente usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,c.1), direzionali (Art.II.3, punto 2), commerciali (Art.II.3, punto 3), fino all'aliquota massima del 20%, nonchè per i centri del litorale funzioni abitative turistiche (Art. II.2, comma 2). Diverse quantificazioni obbligatorie per detti usi sono indicate nelle planimetrie di PRG.
- (c6) Nelle zone C2 le planimetrie di PRG possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere; se a dette aree non si sovrappone la simbologia specifica della zona C la loro ubicazione è vincolata, se si sovrappone in sede di formazione del PUE, può essere proposta una diversa ubicazione, purchè la loro superficie complessiva non diminuisca e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto.
- (c7) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e dalla relativa tabella.
- (c8) 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. VI.4 - ZONE C3.1 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI: "I CORSI"

- (c1) Comprendono le parti del centro urbano, destinate a nuovi insediamenti e/o alla trasformazione di quelli esistenti mediante ristrutturazione edilizia e/o urbanistica denominati Corso Nord e Corso Sud.
- (c2) Sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni di cui al precedente art. VI.1, senza limiti di superficie: il commercio all'ingrosso, etc. (Art.II.3, c.6) e le attrezzature per l'artigianato di servizio (Art.II.3,c.7), le stazioni di servizio e distribuzione carburanti (II.3,c.8), le scuole superiori, strutture universitarie e altri centri di ricerca, attrezzature per lo sport e ricreative, verde attrezzato.
- (c3) Le zone C3.1 sono perimetrare nelle planimetrie di P.R.G. e, all'interno di ciascun perimetro, sono indicati:
- la superficie utile massima realizzabile (Su) (escluse le superfici utili esistenti)
 - la superficie minima delle aree pubbliche, escluse le strade, da cedere gratuitamente al Comune per servizi di quartiere (Ss)
 - la massima aliquota, in percentuale, 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, sulla base dei progetti planivolumetrici unitari d'iniziativa comunale, già approvati dal Consiglio Comunale e/o loro eventuali Varianti, relativi alle aree comprese all'interno di ciascun perimetro; tali eventuali Varianti sono da approvarsi con la procedura di cui all'art.21 della L.R. 47/78 e 23/80 .
- (c6) Il progetto planivolumetrico suddetto definisce l'organizzazione degli spazi pubblici, gli allineamenti obbligatori, i distacchi degli edifici dal ciglio stradale, nonché i distacchi fra gli edifici che devono comunque rispettare le prescrizioni del D.I. n.1444/68, il numero dei piani degli edifici che non potranno comunque superare l'H max di ml. 16,50, oltre che le modalità attuative di ogni comparto.
- (c7) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e dalla relativa tabella.
- (c8) Nelle zone C3.1 i Pk interrati non fanno superficie utile purchè ciò sia specificato e regolamentato dal Progetto Unitario planivolumetrico, ciò al fine di recuperare a verde la superficie scoperta.
- (c9) Nella presente zona gli arredi e le opere a verde devono rispettare quanto prescritto nello specifico abaco di riferimento vigente dei "Corsi" e delle zone di nuovo impianto.

ART. VI.5 - ZONA C3.2 - ZONA SOTTOPOSTA A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: LA "DARSENSA DI CITTA'"

(c1) Nella zona della Darsena di città, come individuata negli elaborati del P.R.G. '93 - Tavole in scala 1:5000 n. 41 e 49 (elaborato P3) e Scheda progettuale del Comparto in scala 1:4000 (Allegato P3.2) -, il Piano si attua attraverso Programma Integrato di Intervento, di cui all'Art. 16 della Legge n° 179/92, formato ai sensi di legge, esteso all'intero comparto della Darsena di città; nonchè attraverso successivi Piani Particolareggiati o Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica o Privata estesi ai diversi subcomparti di attuazione, a loro volta individuati negli elaborati del P.R.G. '93 (Allegato P3.2), modificabili in sede di Programma Integrato. Tale Programma Integrato assume altresì la forma e i contenuti dello Studio di fattibilità di cui alla delibera del Consiglio Regionale n.1036 del 27.11.86.

(c2) Il Programma Integrato di cui al comma precedente, approvato dal Consiglio Comunale e formato anche sulla base di proposte che provengano da soggetti pubblici e privati, rappresenta uno strumento urbanistico di approfondimento progettuale dei contenuti del P.R.G. '93; in tale veste esso ha la facoltà di individuare e modificare, ove esistenti, i perimetri dei suddetti subcomparti, ferme restando la consistenza degli interventi previsti, gli usi ammessi e le previsioni urbanistiche fondamentali di P.R.G.. Il Programma Integrato rappresenta altresì uno strumento di coordinamento attuativo per i Piani Particolareggiati o Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica o Privata di ogni subcomparto; provvedendo a definire, con maggior dettaglio rispetto al P.R.G. '93, parametri insediativi specifici, standards urbanistici, indirizzi e prescrizioni progettuali dei diversi subcomparti, nonchè definendo con adeguati livelli di dettaglio i meccanismi attuativi connessi al rapporto fra capacità edificatoria ed uso delle aree, ed ai criteri di permuta delle capacità edificatorie di pertinenza dell'Amministrazione Comunale, anche con riferimento alle possibilità di cessione gratuita di quote di standards in aree esterne alla zona "Darsena di città", collocate nella cintura urbana come verde attrezzato G3 o come parchi G1 (parco Baronio, parco Cesarea e parco Teodorico), o come zone di compensazione e filtro G4, purchè non ricadenti in fasce di rispetto stradale, per le quali si applicano le norme di cui al successivo comma 4. Il disegno del P.R.G. '93 del comparto della Darsena di città, come individuato nella Scheda Progettuale di cui al comma 1, con particolare riferimento agli elementi di scala urbana, fasce verdi, assi, allineamenti e direttrici stradali, nodi ed emergenze del tessuto urbano, ha il valore di indirizzo progettuale di massima da assumere, precisare e approfondire nel Programma Integrato, con specifico riferimento anche alla viabilità di allacciamento esterno-interno. E' compito altresì del Programma Integrato individuare le quote appropriate degli interventi da riservare all'edilizia residenziale convenzionata-agevolata e sovvenzionata, nonchè le risorse finanziarie pubbliche e private necessarie alla sua programmata attuazione.

(c3) Fermo restando quanto previsto al comma precedente, si procede all'attuazione di ognuno dei subcomparti individuati definitivamente dal Programma Integrato, attraverso Piano Particolareggiato o Piano di Recupero formato ai sensi di legge secondo i seguenti criteri:

- Capacità edificatoria

La capacità edificatoria di ogni subcomparto deriva dalla somma di due elementi, nei termini seguenti:

a) Alle superfici fondiarie di ogni subcomparto, intese al netto delle superfici stradali e delle altre superfici di proprietà comunale, ed al netto delle superfici di proprietà del Demanio Marittimo, si applica un indice di utilizzazione fondiaria $U_f \leq 0,16$ mq./mq., eccetto che per le aree di cui ai successivi commi 7 e 8.

b) Nei subcomparti ove insistono fabbricati e manufatti, esistenti alla data del 31/07/1992, alla Su calcolata come al punto a) si somma una seconda quota di Su pari al 50% della Su esistente. Qualora nei subcomparti siano insediati fabbricati classificati come testimonianza di archeologia industriale, la relativa Su è integralmente recuperabile, attraverso intervento di risanamento conservativo di tipo B, di cui all'Art. XIII.5, con un possibile incremento del 20%

purchè compatibile con la salvaguardia della struttura originaria e all'interno della sagoma esistente.

Agli effetti del calcolo della Su dell'intero subcomparto, la Sf di pertinenza degli edifici classificati come testimonianze di Archeologia industriale si deduce dalla Sf del comparto.

Qualora l'intervento preveda il recupero di tutte le unità immobiliari comprese nel subcomparto, la capacità edificatoria, di cui al presente comma 3, corrisponde alla somma delle Su esistenti nelle diverse unità immobiliari considerate, comprese nel medesimo subcomparto.

Qualora l'intervento proceda ad un recupero solo parziale delle unità immobiliari preesistenti, la capacità edificatoria risulta comunque determinata dalla somma dei due elementi di cui alle precedenti lettere a) e b).

- Destinazioni d'uso

Agli effetti delle destinazioni d'uso, i subcomparti della Darsena di città ricadono in tre diverse fasce A, B e C, procedendo dalla stazione ferroviaria verso il ponte mobile, individuate nelle Tavole del P.R.G. '93. Nella fascia A sono previste Funzioni abitative permanenti, intese come: Residenza permanente e Abitazioni collettive, nella misura massima del 70% della capacità edificatoria complessiva della stessa fascia A. Sono altresì previste attività di servizio, pubbliche e private, intese come: Usi vari di tipo diffusivo, Direzionale complessi terziari, Attività commerciali al dettaglio, Esercizi pubblici, Centri commerciali integrati con esclusione dei centri di livello infraregionale e regionale, Attività espositive, Artigianato di servizio, Attrezzature culturali e per lo spettacolo, Servizi sociali di quartiere, Scuole superiori, Università e centri di ricerca, Attrezzature sociosanitarie, nonché Attività ricettive di tipo alberghiero, nella misura minima del 30% della capacità edificatoria complessiva della fascia A.

Nella fascia B sono previste Funzioni abitative permanenti, intese come in A, nella misura massima del 30% della capacità edificatoria complessiva della stessa fascia B. Sono altresì previste Attività di servizio, pubbliche e private, intese come in A, ed attività ricettive di tipo alberghiero, nella misura minima del 50% della capacità edificatoria complessiva della fascia B. Sono infine previste Funzioni artigianali produttive nella misura massima del 20% della capacità edificatoria complessiva della fascia B.

Nella fascia C sono previste Funzioni artigianali produttive, con quote di piccola industria compatibile, nella misura massima dell'80% della capacità edificatoria complessiva della fascia C. Sono altresì previste Attività di servizio pubbliche e private, intese come in A, nella misura minima del 20% della capacità edificatoria complessiva della fascia C.

Il Programma Integrato della Darsena di città, ha la facoltà di definire le varie specifiche destinazioni d'uso dei subcomparti di attuazione, a condizione che rimangano inalterati i rapporti complessivi tra le varie destinazioni, previsti per ognuna delle tre fasce.

I fabbricati classificati come testimonianza di Archeologia industriale sono di norma destinati prioritariamente a Funzioni universitarie e di ricerca o a servizi privati di interesse pubblico.

Lo stesso Programma Integrato indicherà allineamenti, distanze, altezze (comunque non superiori a ml. 16,50), oltre agli indici e parametri di utilizzazione delle aree riservate a servizi pubblici e sociali di quartiere, in aggiunta rispetto alla capacità edificatoria prevista nei vari commi e punti precedenti.

Tali indicazioni dovranno essere precisate nei Piani Particolareggiati e nei Piani di Recupero di Iniziativa Privata dei subcomparti; tali piani possono essere proposti e formati dai proprietari che, a vario titolo ed in conformità a quanto previsto nel presente articolo e/o nel programma integrato, siano titolari dei 3/4 della Su complessivamente prevista per ogni subcomparto.

Qualora i proprietari non siano in grado, o non intendano procedere alla formazione dei relativi Piani attuativi di iniziativa privata è facoltà dell'Amministrazione Comunale, previa sollecitazione del Sindaco a norma di legge, procedere direttamente alla formazione del Piano Particolareggiato o di Recupero di Iniziativa Pubblica del subcomparto interessato.

(c4) Alle aree stradali ed alle altre aree di proprietà comunale, nonché alle aree di proprietà del demanio marittimo, comprese nel comparto della Darsena di città, si applica un'indice di utilizzazione fondiaria $U_f \leq 0,6$ mq./mq..

Restano ferme comunque le destinazioni preesistenti a servizi pubblici e standards delle aree di proprietà comunale, non corrispondenti alle superfici stradali.

Per quanto riguarda le aree di proprietà comunale, la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice suddetto, si intende estesa mediamente nella stessa misura a tutti i subcomparti compresi nella Darsena di città, indipendentemente dalla presenza effettiva nei subcomparti di aree di proprietà comunale, salvo che per le aree ricadenti in PUE approvati di cui al successivo comma 7. Tale capacità edificatoria ha un valore complessivo pari a mq. 85.400 di Su edificabile. Essa può essere utilizzata all'interno di ogni subcomparto, nella misura massima di un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo, rispetto alle quote di Su di cui ai punti a) e b) del comma 3, calcolato sulla superficie territoriale complessiva di ogni subcomparto, pari ad un $U_t \leq 0,1$ mq./mq. L'utilizzazione di tale capacità edificatoria, da parte di proprietari o soggetti attuatori di un subcomparto, è subordinata alla cessione gratuita di uno "standards urbanistico a distanza", ricompreso nella fascia del verde attrezzato della cintura urbana del capoluogo G3, o nei parchi urbani Baronio e Cesarea (G1), Parco Teodorico (G3), o nelle zone G4 purchè ricadenti fuori fascia di rispetto stradale. Per le zone G4 ricadenti in fascia di rispetto stradale il rapporto 1 a 10 di cui al seguente comma è portato a 1 a 30.

Tale capacità edificatoria, fino alla concorrenza citata, si computa in un rapporto 1 a 10, misurato tra Superficie utile insediabile nel subcomparto interessato e Superficie fondiaria di verde urbano ceduto gratuitamente al Comune. In tal caso è concesso ai proprietari la possibilità di ridurre la quota minima di standards urbanistico da 30 mq./abitante-addetto fino alla misura di 20 mq./abitante-addetto. Qualora terzi operatori, proprietari di superfici fondiarie nella fascia del verde urbano G3 o G1 e G4 come sopra definito,, intendano a loro volta intervenire nei subcomparti della Darsena di città, essi hanno facoltà di cedere gratuitamente al comune le suddette proprietà - ancora sotto forma di "standards urbanistici a distanza" - acquisendo una capacità edificatoria aggiuntiva, computata in un rapporto 1 a 10, tra Superficie utile insediabile nel subcomparto e Superficie fondiaria di verde urbano ceduto gratuitamente al Comune. Anche in tal caso la capacità edificatoria insediabile nel subcomparto non potrà superare la soglia dell'indice di utilizzazione territoriale, calcolato sulla Superficie territoriale dello stesso subcomparto, pari ad un $U_t \leq 0,1$ mq./mq..

In tal caso i proprietari del subcomparto interessato, su richiesta dell'Amministrazione Comunale sono tenuti a recepire tale capacità edificatoria aggiuntiva nel Piano Particolareggiato di subcomparto, rendendo disponibili le aree necessarie e nel contempo riducendo la quota minima di standards urbanistico da 30 mq./abitante-addetto fino alla misura di 20 mq./abitante-addetto; tenuto conto dello standard ceduto a distanza, sotto forma di verde urbano G3, G1 e/o G4 come sopra definito.

In tal caso il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, viene proposto e formato dagli operatori interessati, ivi compresi i terzi operatori suddetti, i quali possono concorrere alla determinazione dei 3/4 della Su di comparto, necessaria per attivare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, ai sensi del precedente comma 3.

Tale procedura di inserimento nei subcomparti della quota aggiuntiva di capacità edificatoria di pertinenza comunale si applica progressivamente ai subcomparti fino alla concorrenza complessiva di una Su pari a mq. 85.400.

Il Programma integrato potrà definire specifiche norme e criteri per la pratica attuazione di quanto previsto al presente comma.

(c5) Per quanto riguarda le aree di proprietà del Demanio Marittimo, la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria $U_f \leq 0,6$ mq./mq. sulle aree relative, può essere aggiunta alla Su derivante dall'applicazione degli indici di cui ai punti a) e b) del precedente comma 3, limitatamente ai subcomparti in cui le proprietà del Demanio Marittimo siano ricomprese.

E' facoltà del Demanio Marittimo procedere come proprietario, insieme agli altri proprietari del subcomparto, alla proposizione ed alla formazione del relativo Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata; ovvero cedere le proprie aree con la relativa capacità edificatoria ai restanti

proprietari del subcomparto, o a parte di essi; ovvero ancora cedere le proprie aree con la relativa capacità edificatoria a terzi operatori interessati.

Qualora, per qualsiasi ragione non si possa procedere all'integrazione delle quote di capacità edificatoria del Demanio Marittimo nel subcomparto in cui è ricompresa, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata può essere proposto e formato a cura dei restanti proprietari, scorporando dal progetto le aree e le capacità edificatorie dello stesso Demanio. In tal caso le relative aree vengono obbligatoriamente destinate a spazi e servizi pubblici.

- (c6) E' facoltà del Comune procedere alla formazione del Programma Integrato del comparto della Darsena di città immediatamente dopo l'adozione del P.R.G. '93, tenendo conto anche della successiva deliberazione di controdeduzione alle osservazioni al P.R.G. '93.
- (c7) Nell'ambito della zona C3.2 sono individuati con apposito perimetro i PUE approvati e/o in corso di attuazione, già previsti dal P.R.G. '83, per i quali valgono norme ed indici di PUE e relativa convenzione; in tali PUE si possono applicare le alternative consentite per le zone C1.1 (Art. VI.2).
- (c8) Nell'ambito della zona C3.2 sono individuati nella relativa scheda progettuale (All. P3.2, Art.I.1), gli isolati ad usi prevalentemente residenziali, contrassegnati dalla lettera R, e gli isolati ad usi prevalentemente direzionali, contrassegnati con la lettera D, nei quali si potrà intervenire sull'edificato, anche a Programma Integrato non approvato, con le modalità e i parametri delle sottozone B2.4 per gli usi residenziali e D2.2 per gli usi terziari, previa specifiche prescrizioni dell'Ufficio Tecnico in merito agli allineamenti, all'occupazione degli spazi liberi e all'eventuale adeguamento della viabilità.
- (c9) Prima dell'approvazione del Programma Integrato e/o dei Piani Particolareggiati di subcomparto, sugli edifici esistenti nella Darsena di città, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per gli insediamenti produttivi-portuali esistenti e attivi al 15.04.93 sono inoltre consentiti interventi di miglioramento e razionalizzazione, anche sulla base delle eventuali prescrizioni dell'U.S.L., nel rispetto di quanto previsto dall'Art. VII.16, con $U_f \leq 0,40$ mq/mq; sono inoltre ammessi interventi per opere pubbliche realizzate direttamente dagli enti pubblici competenti, previa deliberazione del C.C., purchè non pregiudichino il sistema viario ipotizzato.

ART. VI.6 - ZONE C3.3 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA "COMPARTI FERROVIARI". C3.3.1 "STAZIONE PONTE", C3.3.2 "EX SCALO MERCI DI CITTA'"

(c1) Comparto C3.3.1 "Stazione ponte".

Il comparto comprende le aree di proprietà FS destinate alla stazione passeggeri, nonché le aree corrispondenti al piazzale Aldo Moro e ad altre porzioni minori di proprietà del Demanio Marittimo, come definite negli elaborati grafici del P.R.G. '93 .

(c2) In tali aree il Piano si attua attraverso Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$U_t \leq 0,3$ mq./mq. $R_c \leq 0,25$ $H_{max} = 16,50$

In sede di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica esteso all'intero comparto in scala non inferiore a 1:200, la U_t può essere portata fino ad una soglia massima pari a 0,4 mq./mq. purchè la quota eccedente sia destinata prioritariamente a servizi privati di interesse pubblico.

In tali aree lo standard urbanistico dovrà essere non inferiore a 30 mq./abitante-addetto, e riservato a spazi pedonali all'aperto, a servizi di quartiere, nonché a parcheggi pubblici e/o convenzionati, previsti anche su più piani, oltre che all'eventuale ristrutturazione dell'autostazione

per bus, tale standard potrà essere ridotto a 20 mq/abitante-addetto in caso di realizzazione di parcheggi convenzionati d'uso pubblico in misura non inferiore a 20 mq/abitante-addetto. Detto piano dovrà favorire la connessione fra Centro Storico e Darsena di Città in relazione alle previsioni del Piano del Traffico.

(c3) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Usi vari di tipo diffusivo, Direzionale complessi terziari, Attività commerciali al dettaglio, Esercizi pubblici, Artigianato di servizio, Attrezzature culturali, congressuali e per lo spettacolo, Attrezzature ricettive di tipo alberghiero, Parcheggi privati.

Il Piano Particolareggiato provvede a definire i rapporti minimi e massimi fra i diversi usi, al fine delle successive concessioni edilizie.

(c4) **Comparto C3.3.2 "Ex Scalo Merci di città".**

Il comparto, individuato negli elaborati grafici di P.R.G., corrisponde alle aree dell'esistente scalo merci, per le parti che verranno liberate in conseguenza del trasferimento dello stesso scalo in area portuale.

(c5) In tali aree il Piano si attua attraverso Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:

- Ut \leq 0,5 mq./mq.

- Uf \leq 1 mq./mq.

- H max = ml. 16,50

- La distanza minima dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e dalle zone ferroviarie è pari a ml. 5.

- La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a ml. 10.

- La VI non si applica per le parti di edificio con H inferiore a ml. 7,50, è comunque applicabile quanto definito ai commi 14 e 15 dell'art. VI.2.

- La minima superficie a standard pubblico (Ss) da cedersi gratuitamente al Comune è pari al 30% della Superficie Territoriale depurata della Viabilità.

(c6) Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura massima del 70% della Su, per la restante quota sono ammessi usi compatibili con la residenza (direzionali, commerciali ...) così come definiti all'art. VI.1.

(c7) Nella zona C3.3.2. le planimetrie di P.R.G. indicano la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere in particolare a verde di connessione fra la Rocca Brancaleone e il Mausoleo di Teodorico; in sede di formazione del P.U.E., può essere proposta una diversa e motivata ubicazione, purchè la loro superficie complessiva non subisca riduzioni e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto.

(c8) Il Piano Particolareggiato potrà essere attivato nei suoi aspetti realizzativi previo avvio delle operazioni di trasferimento dello Scalo Merci.

(c9) Tutte le costruzioni dei due comparti C3.3 devono essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art. II.6 e dalla relativa Tabella.

(c10) Alle zone C3.3 si possono applicare le procedure di cui al successivo art. XIV.17.

ART. VI.7 - ZONE C4 - ZONE DI QUALIFICAZIONE URBANA NEL CAPOLUOGO, NELLA FRANGIA E NEL FORESE (ZONE C4.1) E NEI CENTRI DEL LITORALE (ZONE C4.2)

- (c1) Comprendono di norma una o più isolati di progetto, ricadenti in zone urbane del capoluogo della frangia e del forese C4.1, o del litorale C4.2, ad alta dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico, da qualificare.
- (c2) Nelle zone C4.1, 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 adottato, 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 intenda avviare per le zone C4.1 la procedura di cui al 2° comma, è tenuto ad accettare la proposta e relativo atto d'obbligo.
- (c4) 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, così come definito all'art. XIV.7, comma 3.
- (c5) Nel caso in cui si verificano le condizioni di cui ai commi 3° e 4° il Piano si attua, a P.P.A. approvato, per P.U.E. di iniziativa privata, nel rispetto delle indicazioni grafiche e dei valori massimi di Superficie Utile (Su), minimi di Superficie Standards (Ss), di percentuale massima di Residenza (distinta in minimo di residenza permanente (RP)(Art. VI.1, c2) e Residenza Turistica (RT) per le zone C4.2) indicati sulle tavole di PRG o per il capoluogo riportati in specifica Tabella allegata al presente Capitolo e inserita nelle Tavole 40, 41, 48, 49; tali prescrizioni grafiche e valori per alcune aree sono ulteriormente precisate in specifiche schede progettuali di PRG (allegato P3.1), che hanno valore di indirizzo per la progettazione del piano particolareggiato.
Il Piano si attua attraverso concessioni edilizie, nel rispetto del P.U.E. approvato.
Negli altri casi o per i parametri non riportati sulle Tavole di PRG, il Piano si attua nel modo seguente:

- 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 (G1, G3, G4) e/o parcheggio, nel rispetto comunque di quanto definito all'art.1
- una quota non superiore al 50% della Superficie Territoriale depurata della viabilità è destinata ad usi misti: residenziale, direzionale, commerciale e ricettivo, con una percentuale massima di residenza nel capoluogo dell'80% e nei centri della frangia e del forese del 90% della potenzialità edificatoria ammessa, ciò nel rispetto dei seguenti indici:

$Ut \leq 0,25 \text{ mq/mq}$		$Ut \leq 0,20$	
$Uf \leq 0,75 \text{ mq/mq}$		$Uf \leq 0,60$	
$Rc = 0,40$		$Rc = 0,30$	

Zone C4.1

Zone C4.2

(c6) Nel caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata, di cui al comma 2, da parte di soggetti privati e/o pubblici l'indice di utilizzazione territoriale per detta quota può essere incrementato fino ad un max del 20%. In tal caso si applica quanto definito all'Art. VI.2 comma 11, per le quote di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata.

(c7) Vanno inoltre rispettati in ogni caso i seguenti indici:

- L'altezza massima = 12,50 per le zone C4.1, e = 10,50 per le zone C4.2
- 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 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, è comunque applicabile quanto definito ai commi 14 e 15 dell'Art. VI.2.

(c8) Alla scadenza del I° P.P.A. per le zone C4.1 qualora non sia stata presentata alcuna istanza ad edificare da parte del privato l'area è attuabile solo ai sensi del comma 2.

(c9) 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.

TAB. A
DIMENSIONAMENTO AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE
DI NUOVO IMPIANTO (C 1.1 - C 1.2 - C 4.1) NEL CAPOLUOGO

63a.

CAPOLUOGO	N	ST	Viabilita'	SS			SF	SU RESIDENZIALE (1)			SU NR (1)	SU (1) TOTALE			
				G1	G3	G4		TOTALE	libera	convenz. sovvenz.			TOTALE	%	
C11	1	145.000	11.000	20.250	5.000	39.000	64.250	69.750	34.800	17.400	3.500	55.700	89	7.000	62.700
C11	2	103.300	14.200	33.700	/	/	33.700 (2)	55.400	25.800	12.900	2.600	41.300	89	5.200	46.500
TOT. C11		248.300	25.200	53.950	5.000	39.000	97.950	125.150	60.600	30.300	6.100	97.000		12.200	109.200 (4)
C12	1	34.100	5.000	1.500	/	12.000	13.500	15.600	7.500	3.700	800	12.000	89	1.500	13.500
C12	2	107.000	10.000	43.600	/	14.000	57.600	39.400	32.000	16.000	3.200	51.200	89	6.400	57.600
C12	3	73.000	12.000	11.500	10.900	/	22.400	38.600	12.400	6.200	1.300	19.900	89	2.500	22.400
C12	4	98.500	15.000	44.200	/	/	44.200	39.300	23.400	11.700	2.400	37.500	89	4.700	42.200
C12 - PUEP	5	29.100	6.600	9.300	/	/	9.300	13.200	/	/	9.300	9.300	100	/	9.300
C12	6	32.400	3.200	12.300	/	/	12.300	16.900	7.500	/	/	7.500	100	/	7.500
TOT. C12		374.100	51.800	122.400	10.900	26.000	159.300	163.000	82.800	37.600	17.000	137.400		15.100	152.500 (4)
TOT. C11+C12		622.400	77.000	176.350	15.900	65.000	257.250	288.150	143.400	67.900	23.100	234.400		27.300	261.700 (4)
C41	1	142.000	14.200	8.150	55.750	/	63.900	63.900	28.400	/	/	28.400	80	7.100	35.500
C41	2	65.000	6.500	/	29.250	/	29.250	29.250	10.800	/	/	10.800	80	2.700	13.500
C41	3	69.000	6.900	/	44.950	3.350	48.300	13.800	9.200	/	/	9.200	80	2.300	11.500
C41	4	95.000	9.500	9.000	33.750	/	42.750	42.750	20.000	/	/	20.000	80	5.000	25.000
C41	5	25.000	2.500	3.750	7.500	/	11.250	11.250	4.400	/	/	4.400	80	1.100	5.500
C41	6	77.000	7.700	/	/	34.650	34.650	34.650	14.400	/	/	14.400	80	3.600	18.000
C41	7	86.500	8.600	48.000	/	/	48.000	29.900	10.000	/	/	10.000	100	/	10.000
C41	8	14.000	800	6.650	/	/	6.650	6.600	2.800	/	/	2.800	80	700	3.500
TOT. C41 (3)		573.500	56.700	75.550	171.200	38.000	284.750	232.100	100.000	0	0	100.000		22.500	122.500
TOTALE		1.195.900	133.700	251.900	187.100	103.000	542.000	520.250	243.400	67.900	23.100	334.400		49.800	384.200

- (1) La SU residenziale per le zone C11 e C12 e' calcolata sulla base dell'ipotesi definita dall'Art. VI.2 c6 delle Norme che prevedono una sua articolazione in 50% resid. libera, 25% resid. convenzionata e 5% di resid. sovvenzionata, percentuali calcolate rispetto alla potenzialita' complessiva del PRG '83; in tale ipotesi il non residenziale e' stabilito nel 10%. Pertanto la SU complessiva del PRG '93 e' ridotta al 10% rispetto a quella del PRG '83 cioe' di 27100 mq.
- (2) Tale standard e' da integrare con la superficie dell'area G pari a 20.000 mq. (attrezzature religiose e sportive) adiacenti al comparto.
- (3) Nelle C4, l'edilizia residenziale libera puo' essere trasformata in convenzionata e/o sovvenzionata ai sensi dell'Art. VI.5 delle Norme di Attuazione del PRG, in tal caso si ha un incremento del 20% pari ad una SU di 24500 mq.
- (4) L'indice di utilizzazione territoriale e' per le singole zone pari a : $UT = 0,42 \text{ mq/mq} (C11 + C12) / UT = 0,21 \text{ mq/mq} (C41)$.

CAPITOLO VII - ZONE D - A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART. VII.1 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D

(c1) In rapporto alla morfologia, alle destinazioni d'uso ammesse ed alle modalità di intervento previste, il P.R.G. individua i seguenti tipi di Zone "D", a prevalente destinazione produttiva suddividendole fra quelle che per localizzazione e/o valenza hanno caratteristiche urbane e quelle che hanno caratteristiche territoriali:

A) Zone Produttive Urbane:

Zone D1, zone produttive urbane esistenti e/o di completamento;

Zone D2, zone terziarie urbane esistenti e/o di completamento;

B) Zone Produttive Territoriali:

Zone D3, zone territoriali artigianali e industriali esistenti e/o in corso di attuazione;

Zone D4, zone territoriali artigianali e industriali di nuovo impianto

Zone D5, comparti industriali;

Zone D6, zone territoriali terziarie esistenti e/o in corso di attuazione;

Zone D7, zone territoriali terziarie di nuovo impianto;

Zone D8, zone portuali

Zone D9, zone per attività estrattive

ART. VII.2 - ZONE D1 - ZONE PRODUTTIVE URBANE ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO

(c1) Tali zone comprendono le aree a destinazione artigianale e industriale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E. e in quanto inserite prevalentemente nella realtà urbana sono di massima integrate con questa e/o comunque per dimensioni e attività si rivolgono alla realtà urbana limitrofa.

(c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone;

- D1.1, artigianale produttivo e piccola industria;
- D1.2, artigianale laboratoriale,
- D1.3, artigianato di servizio
- D1.4, depositi e magazzini coperti,
- D1.5, depositi all'aperto

In tali sottozone, con esclusione delle D1.5, con delibera del C.C., a seguito di presentazione di progetto preliminare da parte del proprietario che ne documenti l'opportunità e la necessità urbanistica e previo parere preventivo dell'U.S.L., può essere integrata e modificata la classificazione di sottozona.

(c3) Gli usi ammessi in tali zone sono i seguenti:

- a) in tutte le sottozone, escluse le D1.5, gli "Usi vari di tipo diffusivo" di cui al precedente Art. II.3, punto 1; purchè compatibili con l'uso produttivo della zona e da questo non penalizzati
- b) nelle sottozone D1.1 le "Funzioni artigianali produttive" (Art. II.4, punto 1) e le "Funzioni produttive di tipo manifatturiero" (Art. II.4, punto 2); sono ammessi inoltre con un limite massimo del 50% della Su complessiva ammessa sulla singola sottozona e non oltre 2.000 mq: magazzini, depositi, frigoriferi e commercio all'ingrosso, di cui all'Art. II.3, punto 6, attività commerciali al dettaglio direttamente connesse all'attività produttiva insediata e/o insediabile (Art. II.3, punto 3)
- c) nelle sottozone D1.2 artigianato laboratoriale di cui all'Art. II.4, punto 3, con un massimo di 400 mq. per esercizio
- d) nelle sottozone D1.3 le attrezzature per l'artigianato di servizio (Art. II.3, punto 7)
- e) nelle sottozone D1.4 gli usi di Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi, etc (Art. II.3, punto 6)
- f) nelle sottozone D1.5 gli usi di deposito all'aperto di cui al successivo Art. VII.7 e prima lavorazione di componenti così come definita nel successivo Art. VII.16, quali depositi di materiali edili, ferrosi, di inerti, ecc.

(c4) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici:

$U_f \leq 0,60$ mq/mq per le sottozone D1.1, D1.2, D1.3, D1.4

$U_f \leq 0,15$ mq/mq per la sottozona D1.5

$V_l = 0,5$

Superficie minima del lotto (S_f) = mq 1.500, salvo diversa indicazione grafica di P.R.G.

Distanza tra edifici = V_l

Distanza dalle strade = mt.6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

Distanza dai confini di zona = V_l con un minimo di mt.5,00

Distanza dai confini di proprietà = V_l con un minimo di mt.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari.

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; vale inoltre quanto previsto all'Art. XII.3.

(c5) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'art. II.1, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente

art.II.6 e della relativa tabella; nelle sottozone D1.5 la superficie a parcheggio non dovrà essere inferiore al 5% della superficie fondiaria e inoltre le fasce perimetrali per una larghezza non inferiore ai 5 ml. dovranno essere sistemate a verde con siepi e alberature atte alla funzione di filtro (per es. pioppi cipressini).

- (c6) La simbologia A riportata sulle tavole di piano consente il solo ampliamento della attività già insediata nell'area limitrofa.
- (c7) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.9, in particolare rispetto al comma 4, punto d), che impone adeguate fasce verdi di filtro

ART. VII.3 - ZONE D2 - ZONE TERZIARIE URBANE ESISTENTI E/O 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. e in quanto inserite prevalentemente nella realtà urbana sono di massima integrate con questa e/o comunque per dimensioni e attività si rivolgono alla realtà urbana limitrofa.
- (c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone;
- D2.1, attrezzature ricettive
 - D2.2, direzionale
 - D2.3, commerciale e artigianato di servizio
 - D2.4, di servizio alla viabilità
 - D2.5, depositi ed esposizioni all'aperto
 - D2.6, autotrasporto
 - D2.7, servizi privati di interesse pubblico

In tali sottozone, con esclusione delle D2.4 qualora non siano inserite in isolati urbani consolidati e delle D2.5, D2.6, con delibera del C.C., a seguito di presentazione di progetto preliminare da parte del proprietario che ne documenti l'opportunità e la necessità urbanistica, può essere integrata e modificata la classificazione di sottozona.

Gli usi specifici ammessi in ciascuna sottozona sono indicati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia; in tutte le sottozone, escluse le D2.4, D2.5 e D2.6, sono inoltre ammessi gli "Usi vari di tipo diffusivo" (Art.II.3,punto 1).

- (c3) Il P.R.G., in tali zone, si attua per intervento edilizio diretto e, salvo più specifiche prescrizioni definite per ciascuna sottozona negli articoli successivi, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione
 - demolizione e ricostruzione
 - nuova costruzione, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni definiti per ciascuna sottozona.

- (c4) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.9.

ART. VII.4 - SOTTOZONE D2.1 - ATTREZZATURE RICETTIVE

- (c1) Nella sottozona D2.1, destinata ad attrezzature ricettive è ammessa la realizzazione di alberghi e residenze turistiche-alberghiere e dei servizi relativi (Art.II.5, punto 1), con i seguenti indici:

$$U_f \leq 0,83 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\text{max}} = \text{m } 12,50$$

$$V_l = 0,5$$

Distanza tra edifici = V_l con un minimo di mt.10,00

Distanza dalle strade = mt.6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

Distanza dai confini di zona = V_l con un minimo di mt.5,00

Distanza dai confini di proprietà = V_l con un minimo di mt.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

- (c2) Negli alberghi esistenti sono consentiti gli interventi di riqualificazione volti all'adeguamento della capacità ricettiva e dei servizi strettamente funzionali all'attività turistica nel rispetto degli indici di cui al 1° periodo del presente punto, fatta salva comunque la possibilità di realizzare i seguenti interventi in alberghi che non risultino comunque eccedere a seguito degli stessi, l' I_f di 5 mc/mq ed una superficie coperta max del 70%, senza che siano comunque compromessi spazi di parcheggio a servizio dell'attività o le attrezzature sportive e ricreative:

- a) E' ammesso per gli alberghi esistenti con potenzialità edificatoria esaurita al 21.04.83 l'incremento del numero delle camere fino al raggiungimento del numero max di 30 per gli alberghi dotati di un numero di camere inferiore a 20 o incremento comunque non superiore al 50% delle camere esistenti negli altri casi;
- b) E' ammesso l'adeguamento dei servizi igienici ai minimi imposti dalla vigente legislazione in materia alberghiera (L.R. 42/81 e successive modifiche e integrazioni) e dal vigente Regolamento Comunale d'Igiene;
- c) E' ammesso l'ampliamento di locali comuni (sale per giochi, ricreazione, ristorante, bar, soggiorno) e per servizi (cucina, lavanderia-stireria, camere per il personale e per il gestore, uffici di amministrazione e ricezione, depositi), comunque in misura non superiore al 50% della superficie preesistente destinata a tali usi;
- d) E' consentito l'ampliamento e la nuova realizzazione delle attrezzature tecniche (vano ascensore, centrale termica, scala esterna antincendio) senza che ciò comporti il conteggio dei relativi volumi e superfici nella determinazione degli indici edificatori;
- e) E' ammesso per gli edifici esistenti l'incremento dell'altezza fino al max ammesso di m 12,50. In ogni caso le distanze tra pareti finestrate non potranno essere inferiori a m 6,00 ed il distacco minimo dal confine a m 3,00; solo per ampliamento dei servizi igienici è consentito un distacco minimo tra pareti cieche frontistanti di m 3,00.

- (c3) Gli alberghi esistenti devono mantenere la destinazione d'uso; il vincolo di destinazione alberghiera è removibile esclusivamente ai sensi della L.R. 28/90, con le modalità indicate successivamente, fermo restando il permanere del vincolo ai sensi dell'art.4 della citata legge nei casi in cui siano stati utilizzati finanziamenti pubblici e/o per un periodo di dieci anni - dalla data di rilascio della relativa concessione edilizia - nel caso si sia ricorso alla deroga agli indici edificatori concessa in relazione al precedente comma 2, punti a), b), c) e d), salvo che non vengano ripristinate le condizioni originarie.

In particolare:

- per gli alberghi chiusi, da almeno 3 anni alla data del 21.05.91, con meno di venti stanze e/o di categoria a una o due stelle, la decadenza del vincolo alberghiero e il conseguente cambio di destinazione d'uso è concessa previa richiesta del proprietario;

- per gli altri alberghi la decadenza del vincolo alberghiero è subordinata alla dimostrazione della non convenienza economica ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 28/90, e ai sensi del 2° comma dello stesso articolo al ricadere nei seguenti criteri e modalità:

a) nel centro capoluogo:

- alberghi a una stella così classificati alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90

b) nei centri del litorale:

- alberghi a una o due stelle così classificati alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90

c) negli altri centri:

- alberghi a una/due/tre stelle così classificati alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90

- per le strutture alberghiere aventi capacità ricettiva non inferiore a 40 camere, l'autorizzazione allo svincolo è inoltre subordinata, oltre a quanto specificato sopra, a nulla osta rilasciato dalla Giunta Regionale

- (c4) Per tutte le aziende non più soggette a vincolo alberghiero sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, salvo che per gli edifici e/o complessi ricadenti nelle zone A e nelle zone B0 per i quali valgono le specifiche prescrizioni di P.R.G..

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1) Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3, comma 1), Attività commerciali (Art.II.3, comma 3; artigianato di servizio (Art.II.3, comma 7) attività direzionali (Art.II.3, comma 2), attività turistico ricreative. In caso di demolizione e ricostruzione non potrà comunque essere superata la Su preesistente, regolarmente autorizzata;

2) attività d'interesse pubblico e/o sociale, (Art.II.3, commi 10,14 e Art II.3 comma 2 solo per gli interventi pubblici); residenza e servizi alla residenza (Art.II.2, comma.1). In caso di demolizione e ricostruzione che ecceda il 50% della superficie utile preesistente - regolarmente autorizzata - è ammesso un incremento della Su fino a raggiungere l'indice medio di isolato della zona cui appartiene l'edificio, se più favorevoli; in tale caso si applicano anche gli altri parametri relativi all'edificazione su lotti liberi. Sono esclusi da tale possibilità gli alberghi con meno di 20 stanze per i quali non potrà essere comunque incrementata, la superficie utile e la superficie coperta esistente;

3) Pertinenze e servizi ad aziende alberghiere esistenti; in tal caso si applicano le norme di cui al precedente comma 2, punti a), b), c) e d).

- (c5) Gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dei commi precedenti sono subordinati ad autorizzazione e/o concessione edilizia qualora si tratti di trasformazione d'albergo con capacità inferiore alle 20 stanze e non ricadente nell'ambito della zona omogenea "A". Negli altri casi gli interventi sono subordinati a Piano di Recupero di iniziativa privata con obbligo di reperimento degli standards pubblici per 9 mq/ab., di cui almeno 3 mq/ab. per parcheggio, in relazione anche a quanto previsto dal 6° comma dell'art.46 della L.R. 47/78 - 23/80.
- (c6) In tutti gli interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso, purchè non ricadenti nella zona A, vanno individuate superfici a parcheggio nel rispetto di quanto previsto all'art.II.6 delle presenti norme di PRG; in ogni caso andrà recuperato anche lo spazio esterno mediante la tassativa demolizione delle superfetazioni e pertinenze esterne onde reperire anche adeguati spazi a verde e idonei spazi a parcheggio (è ammessa la realizzazione di strutture facilmente smontabili).
- (c7) Sono inoltre ammessi cambi di destinazione d'uso di porzioni di edificio non più destinate ad uso ricettivo alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90 per non più del 20% della Sup. complessiva della struttura ricettiva e purchè ciò non comporti la declassificazione della categoria.
Per tali cambi di destinazione d'uso vale quanto prescritto precedentemente.

ART.VII.5 - SOTTOZONE D2.2: DIREZIONALI, E D2.3: COMMERCIALI E PER ARTIGIANATO DI SERVIZIO

(c1) In tali sottozone sono ammessi, compatibilmente con i Piani di Settore Vigenti, i seguenti usi:

a) nelle sottozone D2.2:

- "Usi vari di tipo diffusivo" di cui al precedente Art. II.3 (c1);
- "Direzionale, complessi terziari" di cui al precedente Art. II.3, (c2);
- "Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo" di cui al precedente Art. II.3, (c9), queste ultime previo parere preventivo dell'U.S.L.

b) nelle sottozone D2.3

- "Usi vari di tipo diffusivo" di cui al precedente Art. II.3, (c1);
- "Attività commerciali al dettaglio" di cui al precedente Art. II.3, (c3);
- "Esercizi pubblici" di cui al precedente Art. II.3, (c4);
- "Centri commerciali e attività espositive" di cui al precedente Art. II.3, (c5) con esclusione di centri, esercizi, esposizioni e mostre con superficie espositiva e/o di vendita superiore ai 3000 mq.;
- "Commercio all'ingrosso, magazzini e depositi" di cui al precedente Art. II.3, (c6);
- "Artigianato di servizio" di cui al precedente Art. II.3, (c7);
- Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo di cui al precedente Art. II.3 (c9), queste ultime previo parere preventivo dell'U.S.L.;

- c) in entrambi i tipi di sottozona è consentita la realizzazione di preferenza nello stesso edificio e comunque contestualmente, di residenza e relativi servizi in misura non superiore al 30% della Su complessiva, esistente e/o di progetto, e comunque non superiore a mq 1.000; il limite del 30% è elevabile al 50% per i soli centri del forese.

(c2) Nelle sottozone D2.2 e D2.3 il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f \leq 0,66$ mq/mq
- $H_{max} = m 12,50$
- $VI = 0,5$
- Distanza tra edifici = VI con un minimo di mt. 10,00
- Distanza dalle strade = mt.5,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di mt.5,00
- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di mt.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

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 ricadenti in lotti frazionati prima del 27.1.1975.

- (c3) In tutte le nuove edificazioni, escluse quelle nelle zone D2.4 "a" di cui al successivo (Art. VII.6, c.3), nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, e di variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'art.II.1, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente art.II.6 e dalla relativa tabella.
- (c4) Per gli edifici di valore testimoniale ricadenti nel sistema dei lidi sono ammessi gli interventi di recupero nel rispetto dell'Art. XIII.19.

ART.VII.6 - SOTTOZONE D2.4: SERVIZI ALLA VIABILITA'

- (c1) In tali sottozone sono ammessi distributori di carburanti e altri servizi legati alla viabilità di cui all'Art. II.3, (c8).
- (c2) In tali sottozone 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 mq 100; per gli edifici sono ammesse esclusivamente strutture che possono essere agevolmente e rapidamente rimosse, nel rispetto di un H max delle strutture di m 6,00 e di $R_c \leq 0,20$ mq/mq salvo pensiline fino ad un max di mq 250. 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.

(c3) Nelle zone D2.4 individuate nelle tavole con specifica simbologia "a" sono ammesse esclusivamente autorimesse e/o autosili e servizi relativi, compresi i servizi di riparazione e vendita accessori d'auto, nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- $U_f \leq 0,90$ mq/mq; le superfici dei piani interrati sono computate al 25%
- H max = m 12,50
- $V_l = 0,5$
- Distanza tra edifici = V_l con un minimo di mt. 10,00
- Distanza dalle strade = mt. 5,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = V_l con un minimo di mt. 5,00
- Distanza dai confini di proprietà = V_l con un minimo di mt. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

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 ricadenti in lotti frazionati prima del 27.1.1975.

ART. VII.7 - SOTTOZONE D2.5: DEPOSITI ED ESPOSIZIONI ALL'APERTO

- (c1) In tali sottozone sono ammessi depositi ed esposizioni all'aperto, purchè di materiali non nocivi, non polverosi e non contrastanti con il decoro urbano, non comportanti alcun tipo di lavorazione, quali depositi ed esposizioni d'auto, camion, roulotte, articoli da giardino, ecc.
- (c2) Gli spazi di deposito e di esposizione dovranno essere realizzati con pavimentazione impermeabile; dovranno essere previste le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi.
- (c3) E' consentita la realizzazione di costruzioni temporanee per ricovero di attrezzi e mezzi o per servizio di custodia, purchè di tipo leggero, non contrastante con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$$U_f \leq 0,15 \text{ mq/mq}$$

$$H \text{ max} = \text{mt. } 5,00$$

Superficie minima del lotto (S_f) = mq. 1500, salvo diversa indicazione grafica di PRG

Distanza tra edifici = H max

Distanza dalle strade = mt. 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

Distanza dai confini = mt. 5,00

E' comunque esclusa qualsiasi modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti e/o nuova costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, ad usi residenziali.

ART. VII.8 - SOTTOZONE D2.6: AREE PER AUTOTRASPORTO

(c1) In tali sottozone sono ammessi parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto e corrieri.

(c2) Le aree così destinate dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli automezzi. 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 con Su massima pari a 160 mq. 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 dei seguenti indici e parametri:

- $U_f \leq 0,35$ mq/mq
- $H_{max} = 16,50$
- $V_l = 0,5$
- Aree di uso pubblico = 20% della Sf di cui l'85% a parcheggio
- Distanza tra edifici = V_l , con un minimo di ml. 10,00
- Distanza dalle strade = mt.6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = V_l con un minimo di mt.5,00
- Distanza dai confini di proprietà = V_l con un minimo di mt.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

ART. VII.9 - SOTTOZONE D2.7: SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

(c1) In tali sottozone sono ammessi i seguenti servizi privati di uso pubblico:

- a) attrezzature di servizio sanitario e sociale di quartiere, a gestione privata (Art.II.3, punto 10 - 14), con esclusione di quelle appartenenti alle diverse categorie di opere di urbanizzazione secondaria;
- b) attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici (Art.II.3, punto 9);
- c) attrezzature private per lo sport e il tempo libero, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici (Art.II.3, punto 13);

(c2) In tali sottozone il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- per le sottozone di cui ai punti a) e b):
 - $U_f \leq 0,76$ mq/mq

- H max = m.16,50
- VI = 0,5
- Distanza tra edifici = VI, con un minimo di ml. 10,00
- Distanza dalle strade = mt.5,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di mt.5,00
- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di mt.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- per le sottozone di cui al punto c):
 - per gli impianti coperti $U_f \leq 0,25$ mq/mq
 - per gli impianti scoperti $U_f \leq 0,05$ mq/mq
 - VI = 0,5
 - Distanza tra edifici = VI, con un minimo di ml. 10,00
 - Distanza dalle strade = mt.5,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
 - Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di mt.5,00
 - Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di mt.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

Dovranno inoltre essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente art.II.6 e dalla relativa tabella.

ART. VII.10 - ZONE D3: ZONE TERRITORIALI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ESISTENTI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE

- (c1) Comprendono le aree di norma esterne al centro urbano e di valenza territoriale a destinazione artigianale-industriale già edificate o soggette a Piano Particolareggiato e/o Progetto Unitario, approvato e in corso di attuazione.
- (c2) Nelle zone D3 sono ammessi i seguenti usi:
- a) Funzioni artigianali produttive (Art.II.4, punto 1)
 - b) Funzioni produttive di tipo manifatturiero (Art.II.4, punto 2)
 - c) Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,punto 1), purché compatibili con l'uso produttivo della zona e da questo non penalizzati
 - d) Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, etc (Art.II.3, punto 6)
 - e) Attrezzature per l'artigianato di servizio (Art.II. 3, punto 7)

f) Commercio al dettaglio (Art. II.3, punto 3) purchè direttamente connesso con l'attività produttiva insediata e/o insediabile

(c3) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti indici:
 - $U_f \leq 0,60 \text{ mq/mq}$
 - $V_I = 0,5$
 - Distanza tra edifici = V_I
 - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
 - Distanza dai confini di zona = V_I con un minimo di m.5,00
 - Distanza dai confini di proprietà = V_I con un minimo di m.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Lotto minimo di intervento = $\text{mq } 1.500 = S_f$, salvo diversa indicazione grafica di P.R.G.

(c4) Le zone D3 oggetto di piani particolareggiati approvati ed in corso di attuazione, sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. In dette zone si applicano gli indici di P.U.E. e le norme di convenzione per gli interventi da essa previsti e non ancora realizzati.

(c5) Dopo la scadenza del piano particolareggiato, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, le nuove edificazioni dovranno attenersi agli indici di cui al precedente terzo comma ed il rilascio della concessione sarà subordinato al pagamento degli oneri e dei contributi nei modi definiti dall'Art.XIV.7 delle presenti norme.

(c6) 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.

(c7) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art.II.1, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dall'Art.II.6 e dalla relativa tabella.

(c8) Ogni progetto edilizio dovrà prevedere la salvaguardia del verde e delle alberature esistenti e la realizzazione di adeguate fasce verdi di filtro, in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.9 ed in particolare dal comma 4, punto d).

ART. VII.11 - ZONE D4: ZONE TERRITORIALI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

- (c1) Comprendono le aree a destinazione artigianale-industriale di valenza territoriale ed esterne al centro urbano, di nuovo impianto. In tali aree il Piano si attua mediante P.U.E.
- (c2) Nelle zone D4 sono ammessi gli usi di cui al precedente art.VII.10. In sede di P.U.E. saranno individuati i lotti da destinare specificatamente ad attività artigianali o industriali-commerciali
- (c3) In tali zone si applicano i seguenti indici e parametri:
- $Ut \leq 0,36$ mq/mq
 - VI = 0,5
 - Distanza tra edifici = VI
 - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
 - Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di m.5,00
 - Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di m.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
 - Lotto minimo di intervento = mq 1.500 per le destinazioni artigianali-industriali
 - Lotto minimo di intervento = mq 5.000 per le destinazioni industriali-commerciali.
 - Aree pubbliche, escluse le strade interne, 15% della superficie territoriale (St) di cui almeno 1/3 a parcheggio.
- (c4) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente art.II.6 e dalla relativa tabella.
- (c5) Ogni progetto edilizio dovrà prevedere la salvaguardia del verde e delle alberature esistenti e la realizzazione di adeguate fasce verdi di filtro, in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.9 ed in particolare dal comma 4, punto d).
- (c6) 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 Su esistente, comunque non superiore a mq. 50.

ART. VII.12 - ZONE D5: COMPARTI PRODUTTIVI SOGGETTI A PROGRAMMI UNITARI DI INTERVENTO

- (c1) 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 Progetto Unitario e/o di un Piano Particolareggiato secondo le prescrizioni dei successivi (c2) e (c3) da parte del Consiglio Comunale, al fine di definire usi compatibili, tipologie di intervento ed eventuali stralci operativi; sono previsti i seguenti "ambiti" di programmazione:

a) Comparto ENICHEM-ANIC - zona portuale

b) Comparto Zuccherificio di Mezzano

(c2) Il comparto ENICHEM-ANIC si attua sulla base di un Progetto Unitario, da approvarsi ai sensi dell'Art. XIV.8 delle presenti norme, che dovrà rispettare, in ogni caso, i seguenti indici e parametri:

- $Ut \leq 0,36$ mq/mq

- $Vl = 0,5$

- Distanza tra edifici = Vl

- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza dai confini di zona = Vl con un minimo di m.5,00

- Distanza dai confini di proprietà = Vl con un minimo di m.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

- Aree pubbliche (escluse le strade interne) = 15% della St , di cui almeno 1/3 a parcheggio, da reperire di norma all'esterno della recinzione.

(c3) Il comparto Zuccherificio di Mezzano si attua, mediante Progetto Unitario nel rispetto degli indici e parametri del precedente comma per utilizzazioni di tipo produttivo, ovvero sulla base di un Piano Particolareggiato, da approvare ai sensi dell'Art.25 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano Particolareggiato dovrà in ogni caso rispettare i seguenti indici e parametri:

- la S.U. e i Volumi relativi agli edifici esistenti non possono essere incrementati;

- gli edifici esistenti che costituiscono testimonianza di archeologia industriale, e come tali individuati nella cartografia di P.R.G. con apposita simbologia, possono essere esclusivamente oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo "B" di cui al successivo Art. XIII.5, con possibilità di incremento della Su interna, fermo restando il valore complessivo della Su esistente nel comparto;

- gli usi consentiti sono i seguenti:

a) attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo (Art. II.3 comma 9)

b) attrezzature per lo sport (Art. II.3 comma 13)

c) attività espositive

d) attività commerciali specializzate (centri commerciali tematici), per una Su max di 4.000 mq., conformi al Piano del Commercio

e) attività produttive compatibili e correlate con le attività commerciali specializzate di cui al punto d) precedente.

- (c4) Fino all'approvazione del programma unitario d'intervento di cui al primo 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 della Giunta Comunale, purchè inseriti in un programma di medio periodo.
- (c5) Nelle zone D5 nelle tavole di P.R.G sono indicate con apposita simbologia gli edifici esistenti costituenti testimonianza di archeologica industriale sottoposti a specifica disciplina di salvaguardia.

ART. VII.13 - ZONE D6: ZONE TERRITORIALI TERZIARIE ESISTENTI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE

- (c1) Comprendono le aree a valenza territoriale con destinazione terziaria già edificate o soggette a Piano Particolareggiato e/o Progetto Unitario, approvato e in corso di attuazione.
- (c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone;
- D6.1, attrezzature ricettive
 - D6.2, direzionale
 - D6.3, commerciale, pubblici servizi, attività ricreative, artigianato di servizio
 - D6.4, servizi alla viabilità
 - D6.5, depositi ed esposizioni all'aperto
 - D6.6, autotrasporto
 - D6.7, servizi privati di interesse pubblico
 - D6.8, campeggi e villaggi turistici
 - D6.9, impianti turistici
 - D6.10, capanni turistici
- (c3) Nelle sottozone D6.1, D6.2, D6.3 e D6.7, sono sempre ammessi gli "Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,punto 1); per ciascuna sottozona indicata nelle tavole di P.R.G. sono prescritte specifiche destinazioni d'uso; in particolare:
- nella sottozona D6.1 destinata ad attrezzature ricettive, è ammessa la realizzazione di alberghi, residenze turistiche-alberghiere e dei servizi relativi (Art.II.5, punto 1);
 - nella sottozona D6.2 è consentita la realizzazione di uffici pubblici e privati (Art.II.3, punto 2) e di esercizi pubblici (Art.II.3, punto 4);
 - nella sottozona D6.3 è consentita la realizzazione di esercizi commerciali aventi superficie di vendita conformi alle previsioni del Piano del Commercio (Legge 426/71) di centri commerciali e attività espositive e di esercizi pubblici e commercio all'ingrosso (Art.II.3, punti 3,4,5,6); inoltre sono ammesse attrezzature culturali e per lo spettacolo (Art. II.3.9).
 - nella sottozona D6.4 è consentita la realizzazione di servizi alla viabilità, con gli indici, i parametri e le modalità definiti negli strumenti attuativi vigenti o, in mancanza di questi, nel precedente Art.VII.6.
 - nella sottozona D6.5 è consentita la realizzazione di depositi ed esposizioni all'aperto, come definiti nel precedente Art.VII.7;

- nella sottozona D6.6 è consentita la realizzazione di servizi per l'autotrasporto e corrieri con gli indici, i parametri e le modalità definiti negli strumenti attuativi vigenti o, in mancanza di questi, nel precedente Art.VII.8.
 - nella sottozona D6.7 è consentita la realizzazione di servizi privati di interesse pubblico, come definiti ne precedente Art VII.9;
 - nella sottozona D6.8 è consentita la realizzazione di campeggi e villaggi turistici (Art.II.5, punto 2);
 - nella sottozona D6.9 è consentita la realizzazione di impianti turistici (Art.II.5, punto 3);
 - la sottozona D6.10 destinata al recupero dell'insediamento di capanni turistici in prossimità della foce del Fiume Lamone.
- (c4) Nelle zone D6 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, salvo diversa specificazione grafica. Sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - $U_f \leq 0,80$ mq/mq per le sottozone D6.1
 - $U_f \leq 0,60$ mq/mq per le sottozone D6.2, D6.3, D6.7
 - $U_f \leq 0,15$ mq/mq per le sottozone D6.5
 - $H_{max} = 20,00$ ml
 - $V_l = 0,5$
 - Distanza tra edifici = V_l ; con un minimo di ml. 10,00 nella sottozona D6.1 - D6.2 - D6.3 e D6.7
 - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
 - Distanza dai confini di zona = V_l con un minimo di m.5,00
 - Distanza dai confini di proprietà = V_l con un minimo di m.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
 - Lotto minimo di intervento = mq 1.500 = S_f , salvo diversa indicazione grafica di P.R.G.
- (c5) Le zone D6 oggetto di piani particolareggiati approvati ed in corso di attuazione si attuano secondo i parametri edilizi di P.U.E. e si applicano le norme di convenzione per gli interventi da essa previsti e non ancora realizzati.
- (c6) Dopo la scadenza del piano particolareggiato, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, le nuove edificazioni dovranno attenersi agli indici di cui al precedente quarto comma ed il rilascio della concessione sarà subordinato al pagamento degli oneri e dei contributi nei modi definiti all'Art. XIV.11 delle presenti norme.
- (c7) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art.II.1, dovranno essere

individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dall'Art.II.6 e dalla relativa tabella.

- (c8) Nella sottozona D6.8, destinata alla realizzazione di campeggi e villaggi turistici, il PRG si attua sulla base dell'apposito regolamento vigente o sue varianti da approvarsi dal Consiglio Comunale, con le modalità di cui all'art.21 della L.R.47/78 e sue modificazioni, in applicazione della legislazione Regionale vigente. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposito perimetro le aree su cui insistono campeggi esistenti il cui esercizio è compatibile con le condizioni ambientali e urbanistiche della zona e le previsioni di P.T.P.R. e che si ritiene di confermare, salvo possibilità di trasferimento (campeggi compresi fra il Fiume Lamone e l'abitato di Casalborsetti) in aree di nuova previsione (zona D7.9, Art. VII.14, c10).
- (c9) Nella sottozona D6.9, destinata alla realizzazione di impianti turistici, si applicano le norme dell'Art. VII.14 comma 11.
- (c10) Nella sottozona D6.10 limitrofa al fiume Lamone (Tav.15) sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti da specifico Piano di Recupero di iniziativa pubblica da redigersi e approvarsi ai sensi dell'Art.29 L.47/85, secondo le procedure di cui all'Art. 21 L.R. 47/78; non incrementando il numero dei capanni esistenti al 31.07.92 e nei limiti della Su esistente. Tale piano potrà essere elaborato e adottato dopo l'adozione del PRG '93, fermo restando che la sua approvazione è subordinata all'esecutività del PRG stesso.
- (c11) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.9.

ART.VII.14 - ZONE D7: ZONE TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO

- (c1) Comprendono le aree a valenza territoriale a destinazione terziaria di nuovo impianto. In tali zone il Piano si attua mediante P.U.E. secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie di P.R.G. e nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti successivi.
- (c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone, indicate con apposita specifica simbologia nelle cartografie di P.R.G.;
- D7.1, attrezzature ricettive
 - D7.2, direzionale
 - D7.3, commerciale, pubblici esercizi, attività ricreative, artigianato di servizio
 - D7.4, servizi alla viabilità
 - D7.5, depositi ed esposizioni all'aperto
 - D7.6, autotrasporto
 - D7.7, servizi privati di interesse pubblico
 - D7.8, campeggi e villaggi turistici
 - D7.9, impianti turistici
 - D7.10, capanni turistici
- (c3) In tutte le sottozone, escluse le D7.4, D7.5, D7.6, D7.8, D7.9, D7.10, sono sempre ammessi gli "Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,punto 1); per ciascuna sottozona indicata nelle tavole di P.R.G., con apposita simbologia, sono prescritte le specifiche destinazioni d'uso, corrispondenti a quelle indicate per le analoghe sottozone definite al precedente Art. VII.13, comma 2.
- (c4) Nelle sottozone D7.1 destinate alla realizzazione di nuove attrezzature ricettive la realizzazione di alberghi e residenze turistiche-alberghiere e dei servizi relativi (Art. II.5, punto 1) è ammessa nel rispetto degli indici e dei parametri seguenti:

- $Ut \leq 0,40$ mq/mq
- $Sc \leq 30\%$ di St
- $H_{max} = m 20,00$
- $VI = 0,5$
- Distanza tra edifici = VI, con un minimo di ml. 10,00
- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di m.5,00
- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di m.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Aree pubbliche e di uso pubblico = 100% di Su di cui almeno il 50% a parcheggio

(c5) Nelle sottozone D7.2 e D7.3 destinate alla realizzazione di nuove attività direzionali (Art. II.3 c2), commerciali, esercizi pubblici, attività culturali, per lo spettacolo e ricreative (Art. II.3 c3, c4, c5, c9), 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. In tali aree il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $Ut \leq 0,30$ mq/mq
- $Sc \leq 30\%$ di St
- $H_{max} = m 20,00$
- $VI = 0,5$
- Distanza tra edifici = VI, con un minimo di ml. 10,00
- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di m.5,00
- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di m.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Aree pubbliche e di uso pubblico = 100% di Su di cui almeno il 70% a parcheggio

(c6) Nella sottozone D7.4 destinate alla realizzazione di nuove attrezzature di servizio alla viabilità, il P.R.G. si attua mediante Progetto Unitario secondo le prescrizioni e le modalità di cui all'Art. VII.6.

(c7) Nelle sottozone D7.5, destinate alla realizzazione di depositi ed esposizioni all'aperto, valgono le prescrizioni di cui al precedente Art. VII.7.

(c8) Nelle sottozone D7.6 destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per l'autotrasporto e corrieri, il P.R.G. si attua mediante P.U.E. Tali aree dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli automezzi. 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 (non superiore a 160 mq. di S.U.) ed eventualmente ad officine, rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, stanze di riposo per gli autisti, servizi igienici, impianto distribuzione carburanti e attività espositive-commerciali e di stoccaggio delle merci purchè connesse all'autotrasporto.

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

- $Ut \leq 0,24$ mq/mq
 - $H \max = 15,50$ ml
 - $VI = 0,5$
 - Distanza tra edifici = VI
 - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
 - Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di m.5,00
 - Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di m.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
 - Aree pubbliche e di uso pubblico 40% di St di cui almeno il 60% destinato a parcheggio
- (c9) Nelle sottozone D7.7, destinate alla realizzazione di servizi privati di interesse pubblico, valgono le prescrizioni di cui al precedente Art VII.9; debbono essere individuate aree pubbliche e di uso pubblico in misura non inferiore alla Su complessiva.
- (c10) Nelle sottozone D7.8, destinate alla realizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, il P.R.G. si attua mediante P.U.E. applicando eventualmente l'art. 24 della L.R. 47/78 e successive modificazioni. Le modalità attuative e gli indici urbanistico-edilizi sono definiti dallo apposito regolamento vigente o sue varianti da approvarsi dal Consiglio Comunale, con le modalità di cui all'art.21 della L.R.47/78-23/80, in applicazione della Legislazione Regionale vigente. Con specifica dicitura "solo trasferimento" sono indicate le aree prioritariamente destinate al trasferimento dei campeggi limitrofi esistenti non compatibili per vincoli ambientali. Tale possibilità è esercitabile da parte dei campeggi limitrofi, anche non più in esercizio, per un periodo max di due anni dalla data di chiusura, trascorso il quale è ammessa l'installazione di un nuovo campeggio.
- (c11) Le sottozone D7.9 sono destinate alla realizzazione di nuovi impianti turistici aperti al pubblico, comprendenti attrezzature sportive e/o ricreative, maneggi, piscine, dancing-discoteca, aree attrezzate a parcheggio, edifici di facile rimozione destinati a ristorazione e a residenza turistica alberghiera. 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. Il Progetto unitario è redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- $Rc \max = 15\%$
 - $H \max = 1$ piano e comunque non oltre m 4,50
 - Parcheggi pubblici: 4 mq per ogni abitante insediabile pari a 9,00 mq di Su
 - Parcheggi privati: a norma dell'art. Art.II.6

- Superficie max coperta delle unità abitative = mq 30,00
- Sono ammessi inoltre per le unità abitative, portici - tettoie per una Superficie max di mq 6,00 e sopralchi interni, di una Superficie max di mq 10,00.

L'area destinata alle unità abitative e relativi servizi, nell'ambito della quale è comunque prescritto il rispetto dei suddetti indici, non può superare il 50% dell'area complessiva, detratta la viabilità di servizio.

La convenzione deve definire le opere di urbanizzazione necessarie, deve determinare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione, nonché le modalità della gestione unitaria dei servizi generali e delle unità abitative, che nei primi cinque anni, a partire dalla data di fine lavori dell'intero intervento o suoi stralci, non possono essere alienate per una percentuale superiore al 50% degli stessi; l'alienabilità è comunque subordinata ai vincoli prescritti in caso di finanziamenti pubblici. E' obbligatoria la gestione unitaria del complesso. La convenzione, contenente i vincoli d'uso ai sensi della L.N. 217/83, e i divieti ed obblighi sopra esposti, è trascritta nei registri pubblici immobiliari.

- (c12) Le zone per l'installazione di capanni ad uso turistico nella fascia costiera, sono indicate nelle tavole di P.R.G. con specifica perimetrazione (D7.10). In tali zone il Piano si attua per P.U.E., anche applicando l'art. 24 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

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

ART.VII.15 - ZONE D8: ZONE PORTUALI

- (c1) Comprendono le aree extraurbane destinate alle attività portuali, articolate, in relazione alle specifiche destinazioni ed alle modalità di intervento, nelle seguenti sottozone, indicate con apposita specifica simbologia nelle cartografie di P.R.G.;

- D8.1, zone produttive portuali a intervento diretto
- D8.2, zone produttive portuali a intervento diretto, previa delibera del Consiglio Comunale
- D8.3, zone portuali di servizio private (cantieristica, impianti di depurazione, etc.)

ART.VII.16 - SOTTOZONE D8.1: ZONE PRODUTTIVE PORTUALI A INTERVENTO DIRETTO

- (c1) Tali sottozone individuate con il numero 1 nelle Tavole di Piano, sono destinate all'uso di cui all'Art.II.3, comma 16, e cioè alle attrezzature destinate alla movimentazione, al carico, al deposito, alla manipolazione, alla prima lavorazione delle merci con esclusione, salvo nell'esistente insediamento AGIP (Tav. 41 - 49) soggetto alle specifiche disposizioni di cui ai successivi commi (c7) - (c8) - (c9), di quelle di categoria "A".

Sono inoltre ammesse le attività di cantieristica, officine di manutenzione di macchinari e containers al diretto servizio dell'attività insediata, le infrastrutture del trasporto e le attività amministrative e/o commerciali di servizio al singolo intervento, le superfici operative per percorsi interni ed aree di parcheggio.

Per prima lavorazione si intende lo svolgimento delle operazioni necessarie per la scomposizione e 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 marittime e idrovie in modo tale da consentirne la corretta commercializzazione.

Sono escluse le lavorazioni che comportino la modifica chimica delle merci in arrivo o in partenza.

- (c2) Nei casi specifici, previsti dal presente articolo (comma 6 e seguenti), sono altresì ammessi usi produttivi e di servizio relativi a: funzioni artigianali, produttive e laboratoriali, funzioni produttive di tipo manifatturiero, commercio all'ingrosso ed artigianato di servizio, come definiti ai precedenti Artt. II.3 e II.4.
- (c3) In tali sottozone, oltre a quanto previsto al successivo comma 6, il P.R.G. si attua per intervento diretto, o previo Piano Particolareggiato ai sensi dell'Art. XIV.4, nelle aree specificatamente perimetrate nella planimetria di P.R.G., nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Sm: superficie minima del lotto = mq.10.000, o minore secondo le indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G. o per lotti frazionati al 31.12.1991;
 - $U_f \leq 0,8$ mq/mq, comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti;
 - $V_I = 0,5$
 - Distanza tra edifici = V_I
 - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
 - Distanza dai confini di zona = V_I , con un minimo di m.5,00
 - Distanza dai confini di proprietà = V_I , con un minimo di m.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
 - Superficie operativa per percorsi interni, aree di parcheggio, etc.: 20% della Superficie Fondiaria. La predetta entità di superficie operativa soddisfa anche lo standard per parcheggi privati interni al lotto di cui all'Art. II.6 delle presenti norme.
- (c4) Nelle aree in cui esistono attività industriali insediate ed attive al 15.04.93, gli impianti esistenti possono essere modificati e/o ampliati in base agli indici e parametri di cui al precedente Art.VII.2, salvo le eventuali prescrizioni di adeguamento alle vigenti norme di legge da parte dell'U.S.L., dei VV.FF.e di altri competenti Uffici statali o regionali
- (c5) 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.
- (c6) 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 "produttiva portuale" può avvenire anche per stralci funzionali dell'attività insediata.

- (c7) Nella cartografia di PRG sono individuati due comparti soggetti a Piano Particolareggiato, da approvare ai sensi dell'Art. 25 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, all'interno dei quali le nuove edificazioni, ad eccezione delle opere ed impianti portuali, dovranno rispettare i limiti di distanza dalle banchine individuati graficamente o i nuovi limiti puntualmente determinati dallo stesso Piano Particolareggiato.
Nei Comparti n. 1A (AGIP) e 1B, il Piano Particolareggiato dovrà in ogni caso rispettare, oltre che gli indici e prescrizioni dei commi precedenti, i seguenti indici e parametri:

- $U_f \leq 0,8$ mq/mq per gli usi di cui al (c1)
- $U_f \leq 0,6$ mq/mq per gli usi di cui al (c2)

- aree pubbliche, escluse le strade interne, 15% della St, di cui almeno il 50% a parcheggio.

In sede di Piano Particolareggiato potranno essere individuate aree da destinare ad attività produttive e di servizio, come definite al precedente comma 2, per una Superficie utile non superiore al 30% del totale per il Comparto 1A ed al 60% per il Comparto 1B.

Il Piano Particolareggiato dovrà definire le modalità d'uso e di formazione delle aree pinetate e boscate individuate nelle Tavole di P.R.G., che comunque concorrono alla determinazione delle aree pubbliche e/o ad uso pubblico.

- (c8) Fino ad approvazione definitiva dei suddetti Piani Particolareggiati si applicano le previsioni del Programma Unitario "Comparto SAROM", già approvato dal Consiglio Comunale; eventuali variazioni funzionali al Programma Unitario "Comparto SAROM" possono altresì essere approvate dal Consiglio Comunale, nel rispetto dei seguenti indici:

$U_t \leq 0,36$ mq/mq

$V_l = 0,5$ tra edifici

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

- (c9) E' facoltà del Consiglio Comunale, in occasione della formazione del P.P.A., segnalare con propria apposita deliberazione l'insorgere di elementi di incompatibilità, con riferimento allo stato di attuazione dei programmi contermini, in rapporto alla realizzazione del progetto della Darsena di città, Zona C3.2 fascia C, e del progetto per il Centro Intermodale in destra Candiano, di cui all'Art. IX.8 comma 11.

ART.VII.17 - SOTTOZONE D8.2: ZONE PRODUTTIVE PORTUALI A INTERVENTO DIRETTO PREVIA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

- (c1) Tali sottozone, individuate con il numero 2 nelle tavole di Piano, sono vincolate alla destinazione industriale per norme contrattuali approvate dal Consiglio Comunale.
- (c2) In tali sottozone per le utilizzazioni industriali si applicano gli indici e i parametri di cui al precedente Art.VII.10.
- (c3) Per le utilizzazioni produttive portuali, previa delibera conforme del Consiglio Comunale, si applicano i parametri e le prescrizioni di cui al precedente Art.VII.16.

ART.VII.18 - SOTTOZONE D8.3: ZONE PORTUALI DI SERVIZIO PRIVATE

- (c1) Tali sottozone sono destinate ad attività private di servizio al porto, quali cantieristica, impianti di depurazione per le acque di sentina, lavorazione di carpenteria metallica, depositi e rimessaggi.
- (c2) In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto, applicando gli indici e i parametri di cui al precedente Art.VII.10.

ART.VII.19 - ZONE D9: ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

- (c1) Ogni prelievo dalle falde idriche e comunque dal sottosuolo, e ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. La richiesta di autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile, i modi, i criteri di misura o valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione, 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 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 di P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) Vigente ai sensi della L.R. n. 17/91 e comunque delle presenti norme.
- (c4) 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.
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.
- (c5) Qualora più restrittive, valgono in ogni caso le norme specifiche del vigente P.A.E.

CAPITOLO VIII - ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART.VIII.1 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

(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
- E3: zone agricole speciali

(c2) Nelle zone agricole, salve le specifiche prescrizioni di cui ai successivi Artt.VIII.2,3,4, e le prescrizioni relative le fasce di rispetto Artt. IX.3, 4, 5, 6, sono ammessi i seguenti usi:

1. Abitazioni agricole

Tale uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all'Art.40 della L.R.n.47/78 e 23/80; cioè coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari e imprenditori agricoli a titolo principale e loro familiari ai sensi della L.R.n.18/77, con le specifiche limitazioni ivi previste. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri, anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, etc.).

2. Edifici colonici posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili, e abitazioni sparse destinate ad uso civile antecedentemente al 21.4.1983 e/o autorizzato ai sensi della L.47/85.

Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento.

3. Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali

Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a: 100 mq. se per bovini o equini, 50 mq. se per animali di bassa corte, 30 mq. se per suini.

4. Serre con strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale.

5. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale o interaziendale

Tale uso comprende allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto 3., aventi carattere aziendale o interaziendale (tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame è effettuata almeno per il 25% con foraggio di produzione aziendale; tale condizione deve essere attestata dal richiedente con idonea dichiarazione). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale, per questi ultimi sino ad occupare una S.U. massima complessiva di 320 mq.

6. Allevamenti zootecnici di tipo industriale

Tale uso comprende allevamenti zootecnici di pennuti, animali (da pelliccia, bovini, equini, suini, di cani etc.) ed ittici, aventi dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto 3. qualora l'alimentazione del bestiame sia effettuata con foraggio prodotto dall'azienda in quantità inferiore al 25%. Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed alloggi per il personale alle stesse condizioni di cui al precedente punto 5.

7. Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, etc.) annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio

alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia queste ultime con una Su massima complessiva di 320 mq. Non sono invece comprese attività meramente industriali che rientrano nell'uso di cui al precedente Art. II.4, punto 2.

8. Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo

In tale uso sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola; è compreso inoltre un alloggio per il titolare o il personale di custodia, con una Su massima di mq.160.

9. Altre opere di trasformazione del territorio agricolo

In tale uso sono comprese opere di trasformazione del territorio (quali movimenti di terra, sbancamenti a fini colturali, scavi, perforazioni di pozzi, etc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche

10. Attività di agriturismo così come definita dalla legislazione nazionale e regionale limitatamente, per gli usi di tipo abitativo e ricettivo, agli edifici esistenti sul fondo con caratteristiche funzionali e compatibili a tali usi.

11. Installazione di elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti, depositi speciali e/o pericolosi previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale;

12. Parchi interfrazionali agricoli così come definiti nello specifico Piano di Settore del Verde e attività per il tempo libero correlate.

(c3) Tutti gli interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione, ove ammessa, nell'ambito delle zone agricole, dovranno utilizzare materiali e tipologie edilizie in analogia con le caratteristiche storicamente consolidate dell'edilizia rurale della zona; tali elementi potranno essere precisati dalla Commissione Edilizia anche su proposta dell'Ufficio Tecnico.

(c4) Gli edifici esistenti non più destinati o non più destinabili funzionalmente a residenza agricola, di cui al precedente comma 2, punto 2, possono essere utilizzati per:

- residenza permanente e relativi servizi (Art.II.2, c.1);
- attività turistico-residenziali (Art. II.2, comma 2);
- usi vari di tipo diffusivo (Art. II.3, comma 1);
- attività culturali - ricreative e pubblici esercizi (Art. II.3, commi 4 e 9) con esclusione di locali ad alta affluenza di pubblico (cinema, sale da ballo, ecc.);
- cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi, anche con possibilità di soggiorno temporaneo degli animali.

In tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento di tipo A/B, ristrutturazione edilizia interna e comunque nel rispetto di quanto definito ai successivi commi 7, 8, 9 per gli edifici di valore tipologico-documentario o di potenziale valore tipologico-documentario.

La non funzionalità dell'edificio esistente all'attività agricola è accertata dalla Commissione Consultiva Agricola sulla base dei criteri seguenti:

- a) Quando l'edificio rurale risulta non utilizzato (come residenza permanente) da operatori agricoli e non sia stato declassificato a servizi rurali in relazione a nuovi interventi edilizi;

- b) Quando l'edificio rurale risulta non abitato per morte e/o pensionamento (invalidità o anzianità) con trasferimento del conduttore;
- c) Quando sul fondo esistono più abitazioni coloniche e una o più risultino non più necessarie e funzionali ai fini della conduzione agricola; dette abitazioni possono essere stralciate dal fondo originario, conservandone comunque non meno di una a servizio del fondo.

Le superfici utili così destinate vanno sottratte all'edificabilità del fondo residuo ai fini edificatori di cui all'Art. VIII.2, comma 4 e Art. VIII 3, comma 6.

Ad ogni edificio così destinato viene associata un'area di proprietà di Sf pari al massimo a 5.000 mq.

Deve in ogni caso essere garantita la conduzione agricola del fondo residuo.

- (c5) Per le abitazioni agricole esistenti al 15.04.93 di cui al precedente comma 2 punto 1, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria (ad eccezione di quelle ricadenti in fasce di rispetto di cui ai successivi Art. IX.3, IX.5 e IX.6) è consentito un ampliamento una tantum - qualora non già ottenuto in precedenza, cioè posteriormente al 31.7.1973 - fino ad un massimo di mq. 70 di Su, per miglioramento delle condizioni abitative.
- (c6) Per le abitazioni agricole e civili esistenti al 15.04.93 ricadenti in fascia di rispetto stradale, ferroviaria, idroviaria, degli elettrodotti, di cui ai successivi Art. IX.3, IX.4, IX.5 e IX.6, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e un ampliamento una tantum, qualora non già ottenuto in precedenza, sul retro in misura non superiore a 50 mq. di Su; sono esclusi i fabbricati di civile abitazione di cui al precedente comma 4, o qualora sia possibile l'intervento ai sensi del successivo Art. VIII.2 comma 8 e VIII.3 comma 7.
- (c7) Nelle tavole di P.R.G. sono individuati con apposita simbologia gli edifici e/o insediamenti rurali di valore tipologico/documentario.
 Su tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo A/B, ristrutturazione edilizia, sopraelevazione ed ampliamento. L'aumento di superficie utile è ammesso altresì mediante cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio quali stalle, cantine, fienili.
 Gli interventi di ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche (sistemazione planimetrica nella corte, tipologia edilizia, materiali, finiture) rispetto ai quali gli schemi allegati al presente Capitolo costituiscono un abaco di riferimento con funzioni di indirizzo.
 Gli interventi dovranno inoltre prevedere la conservazione di tutti gli annessi esterni (fienili, barchesse, forni, pozzi, ecc.), la conservazione e la reintegrazione delle alberature, la rimozione degli elementi incongrui con i caratteri tipologici peculiari della zona.
 Tali edifici a far data dall'adozione del presente piano non possono più essere declassati a servizi. Gli edifici di cui al presente comma già declassati a servizi alla data di adozione del presente P.R.G. se recuperati, possono essere utilizzati come ulteriore abitazione nell'ambito dell'unità poderale anche se eccedenti il limite max di Su già utilizzato.
- (c8) Tutti i progetti relativi agli interventi di cui al comma precedente dovranno essere corredati da un elaborato di analisi filologica e documentaria relativa all'edificio principale ed agli annessi, che evidenzia gli elementi di valore tipologico e/o documentario da conservare.
 Sulla base di tale elaborato, il competente Ufficio Tecnico Comunale, sentita la C.E., potrà escludere in tutto o in parte i suddetti edifici e/o complessi dalle prescrizioni di cui al comma precedente.
- (c9) Gli edifici e/o complessi rurali già risultanti nelle mappe catastali del 1928 vengono considerati di potenziale valore tipologico-documentario e individuati con apposita simbologia nelle tavole di PRG. Sulla base degli elaborati di analisi storica di cui al comma precedente potrà essere

confermato o meno dall'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la C.E., il valore tipologico e/o documentario dell'edificio e/o complesso; in caso di conferma varranno le prescrizioni di cui al comma 7 precedente.

Sono inoltre soggetti a tutela e/o recupero dello stato di fatto qualora rivestano valore tipologico-documentario, gli annessi quali edicole, forni, pozzi e ricoveri animali, la sistemazione a verde delle corti interne ed esterne e le alberature.

- (c10) Qualora l'intervento conservativo sugli edifici rurali di valore tipologico - documentario e di potenziale valore tipologico - documentario, sia realizzato a fini abitativi dai soggetti aventi titolo di cui al precedente comma 2 - punto 1, le superfici utili così recuperate saranno computate al 50% ai fini del calcolo dell'edificabilità complessiva ammessa sulla Sf aziendale per usi abitativi.
- (c11) A servizio delle aree adibite ad orti di modeste dimensioni, aventi complessivamente una superficie minima di 3.000 mq., è consentita l'installazione di un solo servizio agricolo ad uso esclusivo di ricovero attrezzi e di superficie coperta non superiore ai mq. 15,00 purchè con caratteristiche di facile rimozione.

ART. VIII.2 - ZONE E1: AGRICOLE NORMALI

- (c1) In tali zone sono consentiti tutti gli usi di cui al precedente Art VIII.1, con esclusione degli allevamenti zootecnici suinicoli di tipo industriale di cui al punto 6. Gli allevamenti industriali esistenti sono individuati nelle Tavole di P.R.G. ed appartengono alle sottozone E3.1, di cui al successivo Art.VIII.4.

Impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci, possono essere autorizzati conformemente alle prescrizioni dettate dallo specifico regolamento comunale.

Aree per esposizione e rimessaggio roulotte, natanti, imbarcazioni, campers e simili sono ammesse secondo quanto definito all'Art. IX.3, comma 18.

- (c2) In tali zone il P.R.G. si attua mediante:

1. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
2. 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
3. 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;
4. 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;
5. Autorizzazioni a costruire per gli interventi di cui all'art.XIV.13.

Gli interventi previsti nei piani di cui ai punti 1. e 2. sono comunque sottoposti alla procedura della concessione o autorizzazione ai sensi di Legge e delle presenti norme.

- (c3) Nelle zone agricole normali, nel rispetto di quanto previsto al successivo comma 7, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione con o senza ricostruzione e nuova costruzione.

(c4) In detti casi, salvo che per la M.O. e M.S. e per quanto ammesso ai sensi del precedente Art. VIII.1, commi 4, 5, 6, 7, 9 e 10, vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

a) per gli usi di abitazioni agricole (Art. VIII.1, comma 2, punto 1)

Uf < 90 mq/Ha per i primi 5 Ha, con un incremento di 20 mq/Ha per i successivi fino a 10 Ha, e di 10 mq/Ha per la rimanente Sf, con un max di mq. 600 di Su;

b) per i servizi e gli impianti di cui al precedente Art. VIII.1, comma 2, punti 3, 7, 8:

Uf < 150 mq/Ha per i primi 5 Ha, con un incremento di 30 mq/Ha per i successivi fino a 10 Ha, e di 10 mq/Ha per la rimanente Sf;

c) per gli allevamenti di cui al precedente Art. VIII.2, comma 2, punti 5 e 6 valgono gli indici del punto b) precedente, ridotti del 50%;

d) per le serre (Art. VIII.1, comma 2, punto 4):

- Uf < 2000 mq/Ha per i primi 2 Ha, 1000 mq/Ha per il successivo ettaro, 500 mq/Ha per la rimanente Sf;

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

- VI = 0,5

- Distanza minima dalle strade comunali = mt.20,00

- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = mt.5,00

- Le distanze di tutti gli allevamenti da strade, case, nuclei e centri abitati sono definite dal Regolamento d'Igiene e dal successivo Art. VIII.4 commi 2 e 3

(c5) Tali indici di utilizzazione fondiaria possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale o interaziendale; gli incrementi devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.

Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale, redatto a norma dell'Art.40 L.R. n.47/78 e successive modifiche, 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.

(c6) L'unità minima d'intervento è costituita dall'intera azienda agricola ovvero, per gli interventi di cui al precedente Art. VIII.1, comma 2, punti 3, 5 e 7, 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 definizione dell'edificabilità ammessa.

(c7) Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione, ampliamento e/o sopraelevazione di abitazioni agricole non sono ammessi per superfici aziendali di superficie inferiore a 5 Ha, risultanti da frazionamenti successivi al 31.7.1973, salvo nel caso di unità

poderali, con abitazione rurale esistente, che risultino da stralci a favore di mezzadri ed affittuari, o qualora il frazionamento sia avvenuto per la realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche.

(c8) Per le case adibite ad uso di civile abitazione, esistenti alla data del 21.4.1983, e/o autorizzate ai sensi della L. 47/85, con esclusione dei fabbricati di cui al precedente Art. VIII.1 commi 4, 7 e 9, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e sopraelevazione con i seguenti indici:

- $U_f \leq 0,8$ mq/mq, computabile su lotto massimo virtuale di mq.500 da individuarsi da parte della proprietà;
- Altezza massima dell'edificio = m.7,50;
- Distanza minima dai confini di proprietà m.5,00;
- Distanza dalle strade secondo D.I. n. 1404 dell'1.4.1968, integrate e modificate dalle norme del Codice della Strada al momento della loro entrata in vigore (Art. IX.3, comma 10);
- Il numero delle unità abitative esistenti è incrementabile di una sola unità.

Nel caso di ampliamento e sopraelevazione e/o di demolizione e ricostruzione il lotto massimo asservito all'edificio dovrà ricadere nell'ambito della proprietà dell'edificio preesistente; salvo che per i casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, ferroviaria, idroviaria, degli elettrodotti di cui ai successivi Artt. IX.3, IX.4, IX.5 e IX.6, per i quali è ammessa la ricostruzione in un lotto virtuale localizzato al di fuori della fascia di rispetto, anche in area di successiva acquisizione.

ART.VIII.3 - ZONE E2: AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

(c1) Le zone agricole di salvaguardia sono destinate sia all'esercizio delle attività agricole, nel rispetto delle norme di indirizzo e salvaguardia del P.T.P.R., che alla protezione dei beni naturali ed ambientali, del paesaggio agrario, dai centri abitati. In rapporto alla loro morfologia ed alle esigenze di tutela esse si articolano nelle seguenti sottozone, distinte nelle planimetrie di P.R.G. con specifica zonizzazione e numerazione:

- E2.1, di salvaguardia della fascia litoranea e delle zone di tutela;
- E2.2, di salvaguardia del paesaggio agrario;
- E2.3, di salvaguardia dei paesaggi di recente bonifica;
- E2.4, di salvaguardia dai centri abitati;

(c2) Nelle tavole di P.R.G. sono inoltre indicate, con specifica simbologia, le zone agricole di salvaguardia di possibile integrazione nel sistema ambientale esistente, corrispondenti di norma alle indicazioni dei Progetti di Stazione del Parco del Delta del Po.

Tali aree, di norma adiacenti a zone di rilevante valore ambientale (e ricadenti per lo più nell'ambito delle sottozone E2.1), non hanno caratteristiche ottimali sotto il profilo produttivo e sono quindi destinabili a interventi di riconversione ambientale (riallagamenti e/o rimboschimenti), da attuarsi, anche per stralci, sulla base di Progetti Unitari di intervento, da

approvarsi con le modalità di cui al successivo Art. XIV.8, che ne definiranno gli usi compatibili, (quali: rimboschimento, verde attrezzato, attività sportive e/o ricreative compatibili, itticoltura, etc.) e le modalità di fruizione anche in relazione alle norme di indirizzo e di salvaguardia del P.T.P.R.. E' ammessa se valutata compatibile e in relazione anche ai nuovi usi una quota di nuova edificazione con un $Ut \leq 0,005$ mq/mq. e comunque non superiore a 300 mq.

In tali zone non sono ammesse nuove abitazioni agricole. Per quelle esistenti è ammesso comunque un ampliamento una tantum, di cui al precedente Art. VIII.1 comma 5, con un limite massimo di Su complessiva pari a 400 mq., compatibilmente con quanto prescritto ai commi 7 e 9 dell'Art. VIII.1; nuovi fabbricati di servizio sono ammessi solo nell'immediato intorno dell'area cortilizia esistente; non sono ammessi nuovi allevamenti di alcun tipo, nè gli usi di cui al precedente Art. VIII.1 comma 2, punti 4, 7, 8, 9 e 11.

- (c3) Nelle zone agricole di salvaguardia, sono consentiti gli usi di cui al precedente Art. VIII.1 comma 2, punti 1, 2, 3, 4, 6 (limitatamente ad allevamenti ittici), 9, 10, 11; è ammessa inoltre per le attività di floricoltura e vivaistiche, purchè esistenti al 15.04.93 e previo accertamento e dichiarazione del Servizio Provinciale Agricoltura e Alimentazione, l'edificazione di un alloggio di custodia con una superficie max di mq. 160 di Su
- (c4) Gli allevamenti ittici sono consentiti, oltre che nelle aree indicate da specifici progetti unitari, 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 della Superficie Utile edificabile.
- (c5) Nelle zone in oggetto il P.R.G. si attua secondo quanto previsto ai commi 2 e 3 del precedente Art. VIII.2, salvo quanto specificato nei commi successivi per quanto riguarda le opere al servizio dell'agricoltura, previa progettazione unitaria con studio di impatto ambientale per quanto riguarda le opere pubbliche e/o private di cui al comma 2, punto 11 del precedente Art. VIII.1.
- (c6) Nelle zone E2.1, E2.2 eventuali nuovi edifici per abitazioni agricole o per servizi all'abitazione, od ampliamenti e sopraelevazioni di abitazioni agricole e servizi, con esclusione di quelli di cui al successivo comma 10 e di quelle ricadenti globalmente all'interno delle fasce di rispetto stradali, ferroviarie, idroviarie, e degli elettrodotti (Artt. IX.3, IX.4, IX.5 e IX.6) potranno essere realizzati solo in un intorno di mt. 50,00 dal perimetro della casa colonica esistente.
Nelle medesime zone, per i fondi sprovvisti di residenza è consentita la costruzione di una abitazione agricola in un intorno di m 50 dal perimetro dei servizi agricoli esistenti, purchè i fondi stessi siano di superficie non inferiore agli 8 Ha per le zone E2.1 e ai 6 Ha per le zone E2.2, e non risultanti da frazionamenti successivi al 31.7.1973 (salvo che per le nuove zone E2 inserite col presente piano per le quali il limite è quello dei 5 Ha e la data quella di adozione del presente piano).

In tali zone valgono i seguenti indici:

a) per le abitazioni (Art. VIII.1, comma 2, punto 1):

- U_f = come per le zone E1 (Art. VIII.2, c.4) con una riduzione dei valori del 30% per le zone E2.1 e del 20% per le zone E2.2 fino ad un max di 400 mq.

b) per gli edifici e le attrezzature non residenziali (Art. VIII.1, comma 2, punto 3):

- U_f = come per le zone E1 (Art. VIII.2, c.4) con una riduzione dei valori del 30% per le zone E2.1 e del 20% per le zone E2.2

Per i punti a) e b) si applicano i parametri indicati nel precedente Art. VIII.2, c.4 punto e).

Tali indici possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale come previsto al comma 5 del precedente Art. VIII.2.

Nelle zone E2.1 e E2.2 qualsiasi nuova edificazione di abitazione colonica è ammessa solo dopo che siano state recuperate ad uso colonico quelle preesistenti sul fondo; non è ammessa la declassificazione a servizi di abitazioni coloniche esistenti.

Nelle zone E2.1 qualsiasi nuova edificazione deve rispettare una distanza minima di 50 ml. dalla zone di tutela. e quanto già definito all'Art. VIII.1 comma 3.

Nelle zone E2.2 qualsiasi nuova edificazione deve armonizzarsi con le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario esistente e deve rispettare inoltre quanto già definito all'Art. VIII.1 c.3.

- (c7) Per le case di civile abitazione esistenti al 21.04.83, o il cui uso è stato autorizzato ai sensi della L. 47/85, ricadenti in zona agricola di salvaguardia vale quanto previsto al comma 8 del precedente Art. VIII.2. su un lotto massimo virtuale = mq 400, con esclusione dei fabbricati di cui al precedente Art. VIII.1, commi 4 e 7.
- (c8) Per le zone E2.3, di salvaguardia del paesaggio di recente bonifica, valgono le stesse prescrizioni dettate per le zone E2.2 ai commi precedenti, salvo che per la superficie minima poderale richiesta per nuovi interventi in poderi sprovvisti di abitazione agricola, che viene elevata a 15 Ha.
- (c9) Nelle zone E2.4, di salvaguardia dai centri abitati, sono ammesse nuove abitazioni coloniche purchè nel rispetto delle condizioni già definite per le zone E2.2; sono inoltre ammessi gli interventi di nuova edificazione per i servizi e di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti con gli indici delle zone E1 (Art. VIII.2, comma 4). Per le abitazioni agricole esistenti valgono le prescrizioni di cui al precedente Art. VIII.1, commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. E' inoltre ammesso quanto definito all'Art. IX.3, c18.
- (c10) Nelle zone agricole E2, con esclusione delle zone E2.1, è comunque consentita, in deroga a quanto previsto dal precedente comma 6, la costruzione di una abitazione agricola e relativi servizi a favore di mezzadri o affittuari aventi i requisiti di cui all'Art.40 della L.R. n.47/78 e n. 23/80, che siano divenuti proprietari di fondi, con superficie superiore a 5 Ha, entro il 31.12.94, a condizione che:
- il contratto agrario sia iniziato prima dell'entrata in vigore della Legge 2.5.82 n.203 (6.5.82)
 - il mezzadro o l'affittuario debba abbandonare entro il 10.11.94 il fondo coltivato per termine del contratto, ai sensi dell'Art.1 della Legge 203/82
 - il fondo non possieda alcuna abitazione rurale
 - il mezzadro o affittuario non siano in possesso di altri fondi per i quali è consentita la costruzione di nuove abitazioni rurali.

ART.VIII.4 - ZONE E3: AGRICOLE SPECIALI

(c1) Tali zone, indicate dal piano con specifica perimetrazione e numerazione, sono destinate a particolari attività connesse all'agricoltura, già esistenti e/o di possibile ampliamento, che sono compatibili con le caratteristiche complessive del territorio agricolo, ma risultano anomale e specialistiche rispetto alle esigenze produttive e /o ambientali delle zone agricole normali e delle zone agricole di salvaguardia di cui ai precedenti articoli.

In caso di loro dismissione l'area dovrà essere recuperata ad usi agricoli normali e/o a usi comunque legati all'agricoltura e ricadenti nella casistica delle zone E3. In tale ultimo caso la concessione edilizia e il relativo cambio d'uso dovrà essere preventivamente approvata dalla Giunta Municipale.

In rapporto alle loro caratteristiche, esse sono suddivise in:

- E3.1, zone per allevamenti zootecnici (Art.VIII.1, punto 5 e 6);

- E3.2, zone per impianti produttivi di cui all'Art.VIII.1 punto 7 legati all'agricoltura (silos, cantine sociali, impianti di disidratazione, etc.), ma non collegati direttamente all'attività produttiva aziendale o interaziendale

- E3.3, zone per attività ricreative e del tempo libero (Art.II.3, commi 4, 9, 13);

- E3.4 zone per attività di demolizione auto.

(c2) Nelle zone E3.1 il piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f \leq 0,30$ mq/mq

- $R_c = 0,20$ mq/mq

- $H_{max} = m 7,50$ (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 dai confini di zona e di proprietà = m 5,00

(c3) Non sono ammesse nuove abitazioni all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti così come indicate in cartografia.

Qualora gli allevamenti ricadano a meno di 250 mt. e quelli suinicoli a meno di 500 mt. da zone di espansione o completamento di nuclei o centri del forese, come indicato in cartografia, le stesse sono edificabili solo nel caso di dismissione dell'allevamento; tali distanze sono da raddoppiarsi per il Capoluogo.

Per gli allevamenti indicati in cartografia con una "D" (da dismettere) sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorativi degli aspetti igienico-sanitari.

(c4) Nelle zone E3.2 il piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f \leq 0,60$ mq/mq

- $H_{max} = m 10,50$ (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 dai confini di zona e di proprietà = m 5,00

- (c5) Nelle zone E3.3, e negli edifici in esse compresi sono ammesse attività ricreative e del tempo libero e attività di interesse pubblico anche legate all'attuazione di parchi agricoli interfrazionali meglio precisati nella specifica monografia "Piano di Settore del Verde". In sede di più precisa definizione di tali parchi agricoli o loro attuazione sarà possibile individuare altre zone E3.3, all'interno di essi, previa deliberazione di C.C.

In tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo A / B, di ristrutturazione interna, anche, con aumento di superficie utile. L'aumento di superficie utile è ammesso altresì mediante cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio quali stalle, cantine, fienili. Per gli interventi su edifici classificati di valore tipologico documentario ai sensi del precedente Art. VIII.1 valgono, se più restrittive, le norme di tale articolo.

In tale zona sono consentiti inoltre usi quali: equitazione, tiro con l'arco, pesca sportiva qualora esistano zone d'acqua, e altri sport compatibili con le zone agricole e che non richiedono particolari impianti e strutture edificabili e/o ampliabili applicando un $U_f \leq 0,03$, con un limite max di $S_u \leq 1000$ mq.; non sono ammessi sport motoristici e sport rumorosi in genere.

- (c6) Nelle zone E3.4 è consentito il mantenimento e l'adeguamento degli impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci salva diversa disposizione dell'USL e/o dell'Amministrazione Provinciale. Il mantenimento di tali impianti è autorizzata nel rispetto delle norme dettate da apposito regolamento comunale.

CAPITOLO IX - ZONE F: PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

ART. IX.1 - 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.
- (c2) Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
- (c3) Le attrezzature di cui al comma 1) 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 che a loro volta distinguono le attrezzature e i servizi fra quelle esistenti e quelle di progetto: 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 e/o dall'art.1 della L.N. 1/78.

ART. IX.2 - 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. Nei casi di aree vaste, inedificate e/o senza specifica simbologia o per le quali si prevede una molteplicità di edifici e/o di usi, è necessaria la preventiva redazione e approvazione di un progetto unitario secondo quanto definito all'art.XIV.8 redatto a cura degli Enti competenti ed esteso all'intera zona omogenea, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti seguenti e al successivo terzo comma:

1. EDIFICI PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE, OSPEDALIERI E SANITARI, CULTURALI, MILITARI, UFFICI E SERVIZI PUBBLICI

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

- $U_f \leq 0,76$ mq/mq
- $H_{max} = m 20,00$
- $VI = 0,5$

2. 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 (A_i):

- per gli impianti coperti
 $U_f \leq 0,15$ mq/mq
- per gli impianti scoperti
 $U_f \leq 0,05$ mq/mq

Tali impianti, con le 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.

3. 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 di servizio nella misura minima indispensabile.

Nella sola area del Pala de Andrè (Tav. 49 dell'elaborato P3) sono ammesse anche attività espositive e fiere. Queste sono edificabili nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f \leq 0,60$ mq/mq
- $R_c = 0,30$ mq/mq
- $VI = 0,5$

Il P.R.G. si attua sulla base di Progetto Unitario di iniziativa comunale.

La gestione delle attività espositive ammesse può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione; con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere.

4. PARCHI PUBBLICI

Tali parchi sono individuati con specifica simbologia; all'interno del capoluogo i parchi urbani 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 nuove edificazioni e sono ammessi esclusivamente: interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti, opere infrastrutturali e d'arredo, servizi igienici e chioschi per il ristoro, nei limiti delle necessità di fruizione. Sono ammessi gli interventi necessari per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

5. IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono compresi fra detti impianti quelli di sollevamento delle acque, i depuratori, quelli per i servizi di rete (SIP, ENEL, AMGA ...) etc. In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e i seguenti indici:

$$U_f \leq 0,60 \text{ mq/mq.}$$

$$R_c = 0,40 \text{ mq/mq.}$$

$$H_{\text{max}} = \text{mt. } 12,50$$

$$V_l = 0,5$$

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce di rispetto dai depuratori di 100 ml. dal perimetro dell'impianto; all'interno di dette fasce non sono ammesse nuove edificazioni, per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per il depuratore del Capoluogo, qualsiasi intervento sugli edifici esistenti ricadenti nell'ulteriore fascia di rispetto comprese fra 100 e 200 ml. deve essere preventivamente valutata e assentita dall'U.S.L., così come il Piano attuativo della zona limitrofa D4.

- (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.II.6 o imposti da prescrizioni di legge, di norma all'esterno delle aree recintate.

ART. IX.3 - ZONE F2: ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

- (c1) Tali zone comprendono le aree indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. e destinate a:

- piazze e parcheggi (sottozone F2.1);
- sedi stradali comprensive di carreggiata, ed eventuali fasce di pertinenza (sottozone F2.2);
- viabilità con alberature obbligatorie (sottozone F2.3);
- percorsi pedonali ciclabili (sottozone F2.4);
- percorsi pedonali e ciclabili con alberature obbligatorie (sottozone F2.5).

- (c2) Le indicazioni progettuali del P.R.G. relative alla viabilità ed ai percorsi potranno essere ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, dagli Enti competenti e/o dai privati, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, e/o in sede di PUE e P.U., nel rispetto delle norme tecniche vigenti e comunque dell'ambito definito dalle fasce di rispetto così come individuate nelle tavole di P.R.G.

- (c3) Il Ministero dei LL.PP., ai sensi dell'Art.13 del D.LGS 285/92 Nuovo Codice della Strada, è tenuto entro il 1993 ad emanare le norme sulle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione, il controllo delle strade, dei relativi impianti e servizi. L'Amministrazione Comunale, entro i termini previsti dalle suddette norme, con delibera del Consiglio Comunale provvederà a recepire le nuove disposizioni modificando ed integrando il presente articolo.

- (c4) Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, sono definite da specifico abaco la cui approvazione è di competenza della G.M.; dovranno comunque essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:
- corsie di transito - larghezza \geq m 3,00 per strade di traffico locale, larghezza \geq m 3,50 per altri tipi di strada
 - corsie di sosta - larghezza \geq m 2,00 per stalli di sosta paralleli alla corsia di marcia, larghezza \geq m 2,30 per stalli di sosta inclinati a 30° - 45° - 60° - 90°
 - parcheggi a pettine, a 30°
 profondità = m 5,00
 larghezza corsia di alimentazione = m 5,00 se a doppio senso, m.3,50 se a senso unico
 - parcheggi a pettine, a 45°
 profondità = m 5,00
 larghezza corsia di alimentazione = m 5,00 se a doppio senso, m 3,50 se a senso unico
 - parcheggi a pettine, a 60°
 profondità = m 5,00
 larghezza corsia di alimentazione = m 5,00 se a doppio senso, m 3,50 se a senso unico
 - parcheggi a pettine, a 90°
 profondità = m 5,00
 larghezza corsia di alimentazione = m 5,50 se a doppio senso, m 4,50 se a senso unico
- (c5) Qualora sia prevista la separazione a raso delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a m 4,00 ed essere sistemato con idonee alberature.
- (c6) I marciapiedi dovranno avere larghezza non inferiore a m 1,50 e comunque adeguata ai flussi pedonali ed alle attività prospicienti i marciapiedi stessi.
 Per tale larghezza dovranno essere privi di ostacoli che ne riducano la sezione libera transitabile quali, alberature e relative aiuole, impianti di pubblica illuminazione, impianti semaforici e segnaletici, cestini porta rifiuti, impianti pubblicitari ecc.
 I marciapiedi dovranno essere dotati di idonei smussi e scivoli al fine di agevolare la loro percorribilità, è comunque obbligatorio il rispetto delle norme inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- (c7) Le piste ciclabili avranno larghezza non inferiore a m 2,00 se monodirezionali e a m 2,50 se bidirezionali.
- (c8) Le sezioni stradali di cui ai commi precedenti non potranno avere larghezza inferiore a m 10,00 e di norma dovranno essere alberate, salvo per le strade interne a solo servizio locale e/o a fondo cieco purchè di lunghezza inferiore a m 40,00, salvo diversa e specifica indicazione grafica di PRG, per queste ultime 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.
- (c9) Le nuove strade a servizio delle zone C di espansione e delle zone B4-B5-B6 dovranno di norma essere alberate, secondo le prescrizioni dell'abaco già citato, pertanto, in adiacenza di marciapiedi, dovranno prevedersi aiuole di larghezza variabile da m 1,50 a m 2,50 computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria, qualora comportino una larghezza complessiva della sede stradale maggiore ai 10 ml.

Qualora siano previsti spazi di sosta su strada tali da comportare una larghezza complessiva della strada maggiore di 10 m, anche tale superficie concorre alla determinazione degli standards di urbanizzazione primaria.

(c10) Le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di P.R.G., sono dimensionate nel rispetto del D.I. n.1404 dell'1.4.1968 al di fuori dei centri edificati e pianificati di P.R.G., e saranno verificate, ai sensi del precedente comma 3, con le norme del nuovo Codice della Strada in relazione alla classificazione delle strade urbane ed extraurbane (1). 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 stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, 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.

(1) La Gazzetta ufficiale ha pubblicato il Dpr 26 aprile 1993, n.147 che modifica le distanze dalle strade. Si riproduce il nuovo testo coordinato degli articoli 26 e 27 del Regolamento. Si ricorda che, formalmente, si tratta delle distanze da osservare dalle strade di nuova costruzione. Tuttavia, in forza dell'Art.2 del Regolamento, tali distanze si applicano, come è ben noto, anche alle strade esistenti in attesa dell'apposito regolamento per la classifica di queste ultime che dovrà essere emanato entro il 1994.

Art. 26 (Art.16 Cod. str.) (Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)

1. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art.3, comma 1, n.52 del codice;
- e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

2-bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

2-ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

2-quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

2-quinquies. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

3. In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

4. Le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Art.28 (Art.18 Cod.str.) (Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati).

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. ... ommissis ...

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) m 3 per le strade di tipo A;
- b) m 2 per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Definizione e classificazione delle strade ai sensi dell'Art.2 del Codice della Strada (D.L. 285/92)

Le strade sono classificate in relazione alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A) autostrade
- B) strade extraurbane principali
- C) strade extraurbane secondarie
- D) strade urbane di scorrimento
- E) strade urbane di quartiere
- F) strade locali.

Il Ministero dei LL.PP. entro il 1994 emanerà le norme per la classificazione funzionale delle strade esistenti (Art. 13 Codice della Strada D.LGS 285/92).

- (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 omogenea ma sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea retrostante; al loro interno il P.R.G. può specificatamente retinere le zone omogenee A, B, C, D, E, F, G, H, in tal caso computabili ai fini dell'applicazione degli indici.
- (c13) Le fasce di rispetto alla viabilità non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.
- (c14) Le fasce di rispetto stradali ricadenti in zone agricole E1, E2, E3 ai fini degli interventi ammissibili sono regolate dagli Artt. VIII.1,2,3,4 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 destinabili 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. In particolare tali fasce potranno essere destinate a verde di filtro pubblico (G4, Art. X.1, c.5) e privato (H1.4, Art. XI.5), obbligatoriamente là dove previsto dalle indicazioni grafiche di PRG.
- (c15) Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi e, solo in quelle stradali ricadenti in zone agricole E1, E2, di strutture ed impianti a servizio della viabilità con una profondità max di ml. 50 misurata dal ciglio stradale. 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
 - $R_c \leq 0,10$ mq/mq, salvo pensiline fino ad un max di mq 250 di Sc.
- (c16) Per le stazioni di servizio esistenti ricadenti - anche parzialmente - in dette fasce 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.
- (c17) Nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purchè aventi finalità pubbliche o di interesse generale purchè non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di 10 ml.
- (c18) In tali fasce, se ricadenti in zone agricole E1 ed E2.4 (Art. VIII.2, c1 e Art. VIII.3, c9), è consentita, purchè non di intralcio alla viabilità, l'installazione di attività di vendita, esposizione e rimessaggio di roulettes, camper, natanti ed articoli da campeggio, nel rispetto dell'apposito regolamento comunale. Per tali attività non è ammessa l'installazione di nuove costruzioni e di impianti fissi salvo eventuali strutture geodetiche e/o di facile rimozione, che non potranno coprire più del 20% della Superficie fondiaria e rispettare una distanza minima di 10 ml. dal ciglio stradale.

ART. IX.4 - ZONE F3: ZONE FERROVIARIE

- (c1) Tali zone comprendono le aree indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. e destinate a:
- linee ferroviarie (sottozona F3.1);
 - zone ferroviarie (sottozona F3.2);
 - fascia di salvaguardia del passante ferroviario merci (sottozona F3.3);
- (c2) Le indicazioni del P.R.G. relative ai tracciati ferroviari sono indicative e saranno ulteriormente precisate e specificate a seguito della progettazione esecutiva delle singole opere.
- (c3) 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, qualsiasi intervento edilizio nell'area limitrofa al Parco Teodorico è subordinato al preventivo parere della S.B.A.A.
- (c4) 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.
- (c5) Anche per le fasce di rispetto ferroviarie valgono le prescrizioni di cui ai commi 9, 10, 11, 12, 15, del precedente Art. IX.3. 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.

ART. IX.5 - ZONA F4: ZONA DI SALVAGUARDIA IDROVIARIA E ALTRE ZONE NAVIGABILI

- (c1) La zona di salvaguardia idroviaria è destinata alla realizzazione della nuova idrovia prevista dagli strumenti di programmazione e pianificazione regionale.
- (c2) Le fasce di rispetto idroviario sono dimensionate a tutela del tracciato individuato dallo studio di fattibilità predisposto dalla Regione Emilia-Romagna; all'interno di tali fasce sono ammissibili gli interventi definiti agli Artt. XIII.2, 3, 4 e se ricadenti in zona E quanto consentito agli Artt. VIII.1, c6; VIII.2, c8. Qualsiasi intervento eccedente la Manutenzione Straordinaria è subordinato a parere preventivo da parte della Regione.
- (c3) Nelle cartografie di P.R.G. sono riportate le altre zone navigabili (canali, fiumi) con indicazione delle loro limitazioni e di eventuali allargamenti e 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 vie navigabili è vietata la realizzazione di qualunque nuovo edificio anche a carattere temporaneo e di qualsiasi opera di urbanizzazione, salvo diverse prescrizioni contenute in piani approvati dal Consiglio Comunale.

ART. IX.6 - ZONA F5: FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI ED ACQUEDOTTI

(c1) Nelle planimetrie di P.R.G. 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 a 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;
- dell'Acquedotto della Romagna, per il quale è da applicare una fascia di rispetto pari a ml.4,50 per parte.

(c2) Per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui al comma 12, del precedente Art.IX.3; 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 15.04.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purchè non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti norme (art. VIII.1 c.7 e 9), la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della Superficie utile preesistente purchè a distanza non inferiore a quelle prescritte dal precedente comma 1, anche in deroga alle specifiche norme di zona.

(c3) 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.

ART. IX.7 - ZONE F6: ZONE 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 unitamente le abitazioni strettamente necessarie per l'eventuale personale di sorveglianza, con una Superficie utile max = 160 mq per singola unità produttiva.

(c3) In tali zone il Piano si attua mediante intervento diretto nelle aree edificate o completamente urbanizzate; mediante intervento diretto previo progetto unitario (Art. XIV.8) nelle aree inedificate se prive o solo parzialmente dotate di opere di urbanizzazione. 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.

(c4) Il P.R.G. si attua nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti seguenti:

1. zone per uffici pubblici, aziende municipalizzate, e produttive di interesse pubblico

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

- $U_f < 0,76 \text{ mq/mq}$
- Distanza minima dai confini = m 5,00
- $V_l = 0,5$
- Aree pubbliche = 15% della St di cui almeno 1/3 a parcheggio
- H max = 20,00 ml.

2. zone per discariche

Comprendono le aree pubbliche destinate a deposito di rifiuti solidi urbani e sono indicate nella cartografia di P.R.G. con specifica didascalia.

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

- $U_f \leq 0,10$ mq/mq

- Distanza minima dai confini = m 5,00

Il progetto dovrà essere corredato di apposito studio di impatto ambientale, con la previsione delle opere necessarie per la tutela dell'ambiente e in particolare della falda acquifera, del sistema del verde di filtro e tutela e delle modalità di recupero e ripristino ambientale ad esaurimento delle stesse.

In cartografia è indicata una fascia di rispetto della discarica di via Romea (Tavv. 25 - 26 - 32 - 33) di ml. 200, all'interno della quale non sono ammessi nuovi edifici.

3. 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), in relazione all'altezza max consentita per gli edifici ivi ricadenti.

- Per una zona avente raggio di 3000 ml. dal centro radar (Tav.63), individuata nelle tavole di P.R.G., l'altezza max degli edifici è di ml. 25,00 sul livello del mare.

ART. IX.8 - ZONE F7: ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO PER SERVIZI E ATTREZZATURE IN AMBITO PORTUALE

- (c1) Tali sottozone sono destinate all'uso di cui all'Art.II.3, punto 16, e comprendono perciò: 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 l'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, commerciali, amministrative di servizio al porto, le aree destinate ad attrezzature per l'intermodalità, nonché. le aree già oggetto di progetti unitari e di PUE.
- (c2) Tali aree sono preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti; esse possono essere altresì cedute in concessione previa stipula di apposita convenzione.
- (c3) Sugli immobili esistenti all'interno delle zone F7 portuali, negli abitati di Ravenna e Porto Corsini, in contrasto con le destinazioni previste dal presente articolo, sono ammessi - oltre a quanto previsto dal successivo Art.XIII.15, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia con ampliamento massimo pari a 70 mq. di Su, 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.
- (c4) Nelle zone F7 il piano si attua secondo le prescrizioni di cui ai commi seguenti, articolate per le diverse sottozone che sono distinte nelle Tavole di P.R.G. da apposita simbologia.

(c5) 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.

(c6) 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 rendono 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.

(c7) Le aree oggetto di PUE e di Progetto Unitari, 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 di cui al precedente Art.VII.16 e/o alla diversa estensione territoriale indicata nelle planimetrie di P.R.G., con delibera del Consiglio Comunale.

I Progetti unitari e PUE di cui si tratta sono i seguenti:

- Progetto Unitario "ENEL";

- Progetto Unitario "Trattaroli Destra", approvato dal Cons.Comunale con delibera n.30880/936 del 19.7.1990;

- Progetto Unitario "Trattaroli Sinistra", approvato dal Cons.Comunale con delibera n.30879/935 del 19.7.90;

- Progetto Unitario "Lottizzazione Ovest Piomboni", approvato dal Cons.Comunale con delibera n.51890/1831 del 22.12.87;

- Progetto Unitario "Darsena S.Vitale", approvato dal Cons.Comunale ed esecutivo dal 16.2.89;

- PUEP "Porto turistico di Marina di Ravenna", approvato dal Cons.Comunale con delibera n.10402/172 del 28.2.89;

- Progetto Unitario "Porto Passeggeri e mezzi militari" in 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.

(c8) Sulle aree destinate ad attività artigianali di servizio, commerciali, indicate con apposita simbologia nelle Tavole di P.R.G. è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f \leq 0,60$ mq/mq

- $R_c = 0,40$ mq/mq

- $V_I = 0,5$

- Distanza tra edifici = V_I

- Distanza dalle strade = mt. 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di mt.5,00
- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di mt. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

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

(c9) Sulle aree destinate ad attività amministrative, commerciali, ricettive e per attività pubbliche di servizio al porto, indicate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $Ut \leq 0,80$ mq/mq
- $Rc = 0,30$ mq/mq
- $VI = 0,5$
- $H \text{ max} = m.30,00$
- Distanza tra edifici = VI
- Distanza dalle strade = mt. 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di mt.5,00
- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di mt. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

(c10) Le aree per attrezzature per l'autotrasporto, individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. 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 e parametri:

- $Uf \leq 0,20$ mq/mq
- Superficie di parcheggio = 60% del lotto minimo
- $VI = 0,5$
- Distanza tra edifici = VI
- Distanza dalle strade = mt. 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di mt.5,00
- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di mt. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

(c11) Le zone per l'Intermodalità, indicate nelle tavole di PRG con apposita simbologia, 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.

In tali zone 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 F.S.

Gli interventi potranno avvenire sulla base dei seguenti indici:

- $U_t \leq 0,30$ mq/mq
- $U_f \leq 0,50$ mq/mq
- $V_l = 0,5$
- Distanza tra edifici = V_l
- Distanza dalle strade = mt. 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = V_l con un minimo di mt.5,00
- Distanza dai confini di proprietà = V_l con un minimo di mt. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

ART. IX.9 - ZONE F8: ZONE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

(c1) 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, verde e servizi di 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.

CAPITOLO X - ZONE G: ZONE URBANE PUBBLICHE DI QUARTIERE

ART X.1 - DEFINIZIONI

(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 3° comma del precedente art.IX.1, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, che a sua volta le distingue fra quelle esistenti e quelle di progetto:

- servizi pubblici di quartiere (sottozone G1);
- parcheggi e/o piazze (sottozone G2)
- zone a verde attrezzato e con percorsi nell'ambito della cintura urbana del capoluogo (sottozone G3);
- zone a verde pubblico di compensazione e filtro (sottozone G4)

Nelle zone G il P.R.G. si attua di norma 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; per le sistemazioni a verde si rinvia inoltre a quanto definito all'Art. XI.9, al successivo comma 4 e allo specifico piano di settore.

Le destinazioni specifiche del presente articolo, possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'Art.1 della L.N. 1/78 e dell'Art.15, commi 4 e 5, della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni

Le aree ricadenti nelle sottozone di cui ai successivi commi 2 - 4 - 5 sono permutabili ai sensi di quanto definito all'Art. VI.5 commi 2 - 4 e computabili ai sensi dell'Art. VI.2 commi 8 - 9.

(c2) Le sottozone G1 comprendono:

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 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

- VI = 0,5

- H max = m 12,50

2. Zone per attrezzature civili di interesse comune

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e scolastiche (non ricomprese al punto 1); la realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica Amministrazione; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- $U_f \leq 0,60$ mq/mq

- VI = 0,5

- H max = m 12,50

Nel caso in cui le attrezzature suddette sono riunite a formare centri civici sociali e polivalenti unitari, individuati nelle planimetrie di P.R.G. con l'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 tali centri siano localizzati lungo i luoghi centrali (zone C3.1, Art. VI.4) indicati nel P.R.G., è possibile realizzare esercizi commerciali fino a mq 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 mq/ab. per l'unità elementare urbana e/o territoriale 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, sportivo, didattico, culturale, sociale e sanitario, ecc.; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- $U_f \leq 0,60$ mq/mq
- $VI = 0,5$
- $H_{max} = m 15,00$ 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, integrati con il verde, che deve occupare almeno il 30% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area di insediamento (A_i):

- per gli impianti coperti $U_f \leq 0,25$ mq/mq
- per gli impianti scoperti $U_f \leq 0,05$ mq/mq
- $VI = 0,5$

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

6. 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.

(c3) Le sottozone G2 comprendono:

1. 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:

- H max = m 12,50

- VI = 0,5

2. Piazze

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione o a privati nell'ambito di PUE e/o Progetti Unitari; di norma essi dovranno essere opportunamente alberati.

(c4) Le sottozone G3:

Le sottozone G3 costituenti la "cintura verde" del capoluogo comprendono le seguenti tipologie di aree a verde specificamente distinte nelle tavole di Piano:

1. Parchi pubblici, per le quali valgono le stesse prescrizioni di cui al precedente comma 2, p.4;
2. Zone per impianti sportivi, per le quali valgono le stesse prescrizioni di cui al precedente comma 2, punto 5;
3. Orti urbani. Tali zone sono destinate alla creazione o conservazione di orti urbani a uso sociale. Nell'ambito delle zone, oltre alle porzioni coltivate dovranno essere previste aree di uso comune agli utenti. I manufatti di servizio, nonché i dispositivi irrigui e gli altri elementi di arredo, dovranno essere realizzati sulla base di progetti unitari; in particolare i manufatti di servizio dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei.

(c5) Le sottozone G4:

Le sottozone G4 comprendono le aree pubbliche a verde con funzione di separare e proteggere le zone residenziali e per servizi rispetto alla viabilità principale ed alle aree produttive, tali sottozone sono distinguibili dalle sottozone H1.4 per la simbologia "P" riportata sulle tavole. Gli impianti a verde di tali zone dovranno essere realizzati seguendo gli schemi indicativi riportati nella monografia "Piano di settore del verde", allegata al P.R.G.

- (c6) Nelle sottozone G3 e G4 di cui ai commi precedenti dovranno essere realizzati percorsi ciclo-pedonali con piazzole di sosta che ne consentano la fruizione e il collegamento con le altre aree della cintura verde.
- (c7) Per le zone G2,G3,G4, valgono le disposizioni, relative agli spazi di sosta, di cui all'ultimo comma del precedente Art.IX.2. Inoltre per quanto non specificato nel presente articolo si applica la disposizione di cui all'art. II.6 (c7).

**CAPITOLO XI- ZONE H, I, L: ZONE A VERDE PRIVATO E DI TUTELA DELL'AMBIENTE,
PUBBLICHE E PRIVATE**

ART. XI.1 - DEFINIZIONI

(c1) Le zone a verde privato e di tutela dell'ambiente si suddividono, in rapporto alla loro morfologia e destinazione, in:

- Zone H, a verde privato;
- Zone I, ad uso speciale, pubblico-privato;
- Zone L, di tutela e vincolo

Nei successivi articoli sono specificate le ulteriori articolazioni e le prescrizioni di P.R.G.

ART XI.2 - ZONE H1: ZONE A VERDE PRIVATO DI LIVELLO URBANO

(c1) Tali zone comprendono le aree di uso privato interne al perimetro urbano e di valenza urbana destinate ad attrezzature sportive e ricreative, giardini, parchi ed orti, parcheggi collocati nel verde, fasce di protezione dell'abitato.

(c2) Nelle cartografie del P.R.G. sono distinte con apposita simbologia le seguenti sottozone:

H1.1 - zone con attrezzature sportive e ricreative

H1.2 - giardini e parchi di pertinenza di immobili

H1.3 - orti

H1.4 - zone verdi di filtro

H1.5 - zone a verde e parcheggio privato

**ART.XI.3 - SOTTOZONE H1.1: ZONE A VERDE PRIVATO CON ATTREZZATURE
SPORTIVE E RICREATIVE**

(c1) Tali zone sono destinate al mantenimento o 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 mq 160.

(c3) Sono esclusi impianti per l'esercizio di sport automobilistici e motociclistici ed ogni altro tipo di attività, che possa produrre inquinamento acustico ed atmosferico

(c4) In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto salvo diversa prescrizione grafica con:
 $U_f \leq 0,10$ mq/mq calcolato sull'area dell'insediamento A_i ; mt. 5,00 distanza minima dai confini e
 $V_l = 0,5$. Per il computo di A_i sono escluse le eventuali zone d'acqua presenti.

- (c5) Ai fini del calcolo della Superficie utile non sono computate coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici e strutture geodetiche.
- (c6) Nell'ambito delle zone in oggetto dovranno essere ricavati parcheggi alberati privati aperti all'uso pubblico, nella misura minima di 1 posto macchina ogni 3 persone di capacità dell'impianto, e comunque nel rispetto di quanto prescritto all'Art.II.6.
- (c7) Il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde alberato di tutte le aree libere da impianti fissi con un minimo pari al 20% dell'area di intervento, non computando le eventuali zone d'acqua.

ART.XI.4 - SOTTOZONE H1.2-H1.3: ZONE A VERDE PRIVATO CON GIARDINI E PARCHI DI PERTINENZA DI IMMOBILI; ZONE AD ORTI PRIVATI

- (c1) Le sottozone H1.2 e H1.3 comprendono rispettivamente le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati di pertinenza di immobili e le aree per orti; è quindi prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni, nonchè l'eventuale sistemazione a orto o giardino.
- (c2) Le aree in sottozona H1.2 non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ricadenti in altra zona omogenea.
- (c3) Non possono essere abbattuti alberi senza autorizzazione comunale; in caso di abbattimento o di avvizzimento le piante debbono essere sostituite, nel rispetto comunque di quanto definito all'Art. XI.9, in particolare dal comma 5 di tale articolo.
- (c4) Nell'ambito di ogni singola unità edilizia, per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e un ampliamento massimo una tantum, a far data dal 21.04.83, di 100 mq di superficie utile purchè ciò non comporti una superficie utile complessiva superiore a 450 mq..
- (c5) La distanza degli edifici dai confini di zona e/o di proprietà non può essere inferiore a m 5,00.
- (c6) Nelle zone ad orti i manufatti di servizio dovranno essere realizzati in legno con tipologie unitarie, aventi caratteristiche di facile rimozione; tali manufatti non potranno eccedere un $U_f \leq 0,01$ mq/mq nel rispetto comunque di una S_u max di mq.10, salvo orti collettivi per i quali potrà essere predisposto un unico progetto nel rispetto del solo indice di U_f .

ART XI.5 - SOTTOZONE H1.4: ZONE A VERDE PRIVATO DI FILTRO

- (c1) Tali zone piantumate e/o da piantumare comprendono aree private inedificabili con funzione di protezione delle zone residenziali e di filtro dalla viabilità e dalle zone produttive.
- (c2) Per gli eventuali edifici esistenti in tali zone sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione interna senza aumento di S_u per i soli edifici residenziali.
- (c3) Al fine della loro formazione per tali zone valgono le prescrizioni di cui all'art.X.1, comma 5.

ART.XI.6 - SOTTOZONE H1.5: ZONE A VERDE E PARCHEGGIO PRIVATO

- (c1) Tali zone comprendono aree private a verde in parte già destinate o destinabili a parcheggi, purchè alberati.
- (c2) Per gli eventuali edifici esistenti in tali zone sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (c3) Il progetto di sistemazione a parcheggio dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con un minimo pari al 20% dell'area; non meno del 50% dell'area dovrà comunque rimanere permeabile.
- (c4) Tali zone a parcheggio sono computabili, purchè non ricadenti in fascia di rispetto stradale, al fine del soddisfacimento dello standard di parcheggio privato (Art. II.6) delle zone limitrofe di cui sono pertinenza e purchè della stessa proprietà; qualora ricadenti nell'ambito di P.U.E. la loro localizzazione può essere riprecisata dal progetto di piano.

ART XI.7 - ZONE H2: ZONE A VERDE PRIVATO DI LIVELLO TERRITORIALE CON ATTREZZATURE RICREATIVE-SPORTIVE

- (c1) Tali zone soggette a progetto unitario di cui all'Art. XIV.8 sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi e/o ricreativi di carattere privato, coi relativi servizi per gli utenti e per il pubblico, esterni ai centri abitati e di valenza territoriale.
- (c2) Nell'ambito di tali zone sono altresì consentiti pubblici esercizi, attività ricreative ed agriturismo. Ove occorra è consentita anche la realizzazione di un alloggio per il titolare o il personale di sorveglianza con superficie utile non superiore a mq 160.
- (c3) Gli allevamenti ittici sono consentiti esclusivamente in zone d'acqua esistenti e risultanti nella cartografia di base del P.R.G. o in aree di ex-cava senza modificarne perimetri e profondità.
- (c4) Per quanto sopra non specificato valgono le prescrizioni di cui ai commi 4, 5, 6, del precedente Art. XI.3; il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde alberato di tutte le aree libere da impianti fissi con un minimo pari al 30% dell'area di intervento, non computando le eventuali zone d'acqua.

ART. XI.8 - ZONE H3: ZONE A VERDE AGRICOLO CON FUNZIONE PAESAGGISTICA NELL'AMBITO DELLA CINTURA URBANA DEL CAPOLUOGO

- (c1) Tali zone sono finalizzate al mantenimento dell'attività agricola, al consolidamento e alla tutela del paesaggio agrario e alla continuità e nel capoluogo al completamento della cintura verde urbana.
- (c2) Oltre alla quota di $U_f \leq 0,01$ mq per abitazioni agricole, è ammessa una ulteriore potenzialità edificatoria per abitazioni civili pari a $U_f \leq 0,003$ mq. con contestuale atto d'obbligo a mantenere ad usi agricoli la relativa area di asservimento, in conformità agli indirizzi previsti nel Piano di Settore della cintura del verde urbano.

- (c3) Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo valgono le indicazioni relative alle zone E2.4 di cui all'Art.VIII.3, comma 9. Sono ammessi gli usi di cui all'Art. VIII.4 comma 5.

ART XI.9 - ALTRE DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E IL POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

- (c1) Nell'attuazione del P.R.G., in particolare per le aree F e G, pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde.
- (c2) Nelle fasi attuative del PRG l'Amministrazione Comunale produrrà uno studio particolareggiato delle aree verdi con l'attivazione regolamentata di interventi pubblici e privati secondo le diverse tipologie funzionali previste dallo specifico piano di settore.
- (c3) 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 (vedi elenco compreso nella monografia "Piano di Settore del Verde" allegata al P.R.G.) e con le caratteristiche climatiche e pedologiche.
- (c4) Progetti edilizi:
- a) Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle specie e di tutte le opere di sistemazione esterna.
 - b) I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
 - c) In tutti i progetti presentati le alberature dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, nella quale saranno inoltre riportate le circonferenze del tronco rilevate a cm 100 dal colletto ed il loro stato fitosanitario.
 - d) 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, ricettive, commerciali e direzionali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento e filtro, di profondità non inferiore ai 6 metri.
- (c5) Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e nei giardini storici esistenti di rilevante valore architettonico ed ambientale, debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche.
- L'Ufficio Tecnico Comunale competente potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico esperto in materia (agronomo o laureato in scienze forestali), ai soli fini di garantire la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario. L'autorizzazione potrà essere concessa per le sole alberature aventi diametro dal tronco non superiore a 20 cm., rilevato a un metro dal colletto (terreno).

- (c6) Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
Le distanze delle nuove alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art. 892 del Codice Civile.
- (c7) L'abbattimento di alberature esistenti su suolo pubblico è consentito solo in caso di pubblica utilità, interesse pubblico o pericolo.
L'abbattimento di alberature esistenti, su aree private, con circonferenza del tronco superiore a 20 cm. è consentito, previa autorizzazione comunale, esclusivamente per motivate ragioni (fitopatologie, pericolo, danni a strutture, o a linee tecnologiche etc.,...).
- (c8) E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinare con scarichi o discariche improprie. Qualora essenze arboree vengano 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 ad un metro quadro.
- (c9) I terreni destinati a verde devono essere bonificati al fine di creare le condizioni più idonee per la vita delle piante. Particolare cura dovrà essere riservata per le aree destinate a giardino di pertinenza a complessi di nuova urbanizzazione; per questi si deve evitare la formazione di strati di terreno particolarmente duri ed impermeabili derivati spesso dall'accumulo di materiali di cantiere negli strati immediatamente sottostanti la superficie del terreno.
- (c10) Gli scavi per la posa in opera delle fondamenta di nuove strutture edili e di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, ENEL, SIP, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da rispettare le alberature esistenti e da non compromettere gli apparati radicali.
L'Ufficio Tecnico Competente, e/o le Commissioni Consultive Edilizie, possono prescrivere le opportune condizioni di salvaguardia delle alberature.
- (c11) E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale 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.
- (c12) Negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature ad alto fusto nella misura minima di n. 2 piante per ogni 100 mq di superficie non coperta oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie non coperta.
La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire al minimo dell'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali (vedi elenco piante autoctone compreso nella monografia "Piano di Settore del Verde" allegata al P.R.G.); solo per il rimanente 20% è consentito l'impianto di specie comprese nell'elenco delle essenze esotiche (sempre allegato alla suddetta monografia). Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.
Il rispetto delle presenti prescrizioni è condizione necessaria per il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità.
- (c13) E' fatto divieto ai privati di eseguire potature, capitozzature e tagli di piante ed arbusti ubicati su suolo pubblico, mentre è fatto obbligo di provvedere al taglio di rami che compromettono la piena visibilità della segnaletica e impianti semaforici.
- (c14) Vista la legge n° 384 del 27/04/1978 a salvaguardia dei portatori di handicap e non vedenti è fatto obbligo ai proprietari di piante i cui rami sporgono sui marciapiedi ad altezze inferiori a m 2,00, di provvedere al taglio delle cime che sporgono oltre la recinzione.

- (c15) Per opere ed esecuzione di lavori che possono alterare lo stato di conservazione di aree verdi già piantumate da parte di Società, Imprese o Enti, anche se incaricate dall'Amministrazione Pubblica, deve essere richiesta specifica autorizzazione all'Ufficio comunale competente. Sulle predette aree (comprese le aree spartitraffico) è di norma vietata l'installazione di cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo e genere, fatti salvi i cartelli indicatori e stradali che dovranno in ogni caso essere realizzati nel rispetto e nella tutela del verde.
- (c16) Nelle tavole di P.R.G. sono localizzati ed evidenziati con specifica simbologia gli alberi monumentali vincolati con decreto regionale. Qualsiasi intervento su tali alberature è subordinato alla autorizzazione del competente Osservatorio Regionale per le Malattie delle Piante.

ART XI.10 - ZONE I: ZONE AD USO SPECIALE PUBBLICO-PRIVATO

- (c1) Tali zone comprendono aree agricole e/o di pregio ambientale integrabili con usi compatibili di valenza territoriale anche al fine del loro recupero e riqualificazione. Sono soggette ad intervento preventivo mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, ai quali è applicabile quanto definito all'Art. XIV.17.
- (c2) Tali zone si suddividono in quattro comparti:

1. STANDIANA Tavv. N. 71 e 72 Comparto soggetto a progetto unitario approvato con delibera del Consiglio Comunale n.17384/352 dell'11.4.89 e successiva Variante. In tale zona sono ammessi nuovi edifici nel rispetto dell' $It \leq 0,03$ mc/mq (escluso strutture sportive, e ricreative con caratteristiche temporanee e amovibili che non vengono computate), ad integrazione degli edifici esistenti.

Sono previsti gli usi sportivi, ricreativi, culturali ricettivi, commerciali come definiti nel Piano Particolareggiato, oltre agli usi agricoli per le aree confermate a tale uso, per le quali si applicano le norme della Sottozona E2.2 (Art. VIII.3).

Eventuali varianti dovranno rispettare le presenti norme ed essere approvate con la procedura di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'Art.21 della L.R. 47/78 e 23/80.

2. APPRODO TURISTICO A CASALBORSETTI Tav. n.10

La previsione riguarda le aree, a destinazione pubblica e privata, delimitate con apposito perimetro, funzionalmente connesse all'approdo turistico di Casalboretetti. Esse sono destinate a banchina (e zone d'acqua), sosta e parcheggio di autoveicoli, depositi e spazi operativi, rimessaggio natanti, attività cantieristiche, attività commerciali (fino al 10% della Su complessiva) ricettive, associative, di ristoro e residenza turistica. Il P.R.G. si attua mediante P.U.E. di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti parametri:

Su \leq mq. 17.000 di cui non più di mq. 9000 per residenza, con un massimo di mq. 2500 per la residenza permanente

Ss \geq mq. 20.000 (collocati in prevalenza sul fronte Est del comparto e destinati prioritariamente a piazza, parcheggi e verde)

H max = ml. 7,50 per gli edifici residenziali, 9,50 per gli edifici destinati agli altri usi

VI = 0,5 fra edifici

Sono a carico dei soggetti attuatori tutte le opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese: la realizzazione di un primo stralcio della nuova viabilità di circuitazione dell'abitato e del nuovo ponte sul canale destra Reno, tali opere posizionate come previsto nel P.R.G.. In sede di convenzione dovranno essere precisate ed eventualmente integrate dette opere di urbanizzazione, compresa la passerella ciclo-pedonale di attraversamento del canale. Queste dovranno essere realizzate contestualmente all'approdo turistico ed entrare in funzione senza determinare alcuna discontinuità, secondo un esplicito impegno contenuto nella convenzione attuativa. In sede di convenzione verrà altresì determinato il numero dei posti barca. E' previsto uno studio idraulico circa le opere da realizzare e, qualora richiesto nelle sedi competenti, sono a carico dei soggetti attuatori eventuali studi sulla compatibilità ambientale dell'intervento.

3. IMPIANTO GOLFISTICO DI CASALBORSETTI Tavv. n. 10 e 15

L'intervento si attua attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intero comparto, come definito negli elaborati grafici di P.R.G. Il Piano Particolareggiato dovrà sviluppare un apposito studio sul paesaggio dell'Alto Adriatico, con riferimento alle aree di bonifica, alle zone umide, ai relitti dunosi, alle aree pinetate e cespugliate. Il progetto dell'impianto del golf, dovrà collocarsi nelle aree attualmente destinate ad uso agricolo, ad Ovest della litoranea, ed assumere come area tematica del progetto i caratteri del paesaggio locale; per la parte oggetto di variante al P.T.P.R. ai sensi della L.R. 31/93, l'impianto golfistico non potrà interessare le aree pinetate e/o cespugliate esistenti, senza alcuna modificazione del loro stato attuale, escludendo inoltre in tale parte la costruzione di qualsiasi edificio.

Il Piano Particolareggiato e la relativa convenzione dovranno altresì prevedere la cessione gratuita al Comune di apposite aree da riservare all'eventuale trasferimento dei campeggi esistenti lungo la litoranea, come ipotizzato dal P.T.P.R., fra Casalborsetti e Marina Romea, con priorità per le aree collocate a Sud dell'abitato di Casalborsetti e ad Est della litoranea così come indicato nelle Tavole di PRG.

Preliminarmente alla formazione del Piano particolareggiato, i soggetti attuatori dovranno produrre uno studio sulle compatibilità ambientali dell'intervento, con particolare riguardo al bilancio delle risorse idriche.

Sono previste le seguenti destinazioni con le relative capacità edificatorie.

Su \leq mq. 33.000 di cui:

- non più di mq. 21.000 riservate alla residenza, con un massimo di mq.6.000 per la residenza permanente;
- non più di mq. 12.000 riservati ad attrezzature ricettive e di foresteria, a sala convegni, ad attrezzature di servizio al golf (Club house, Pubblici esercizi, Servizi commerciali con un max di 1500 mq., Attrezzature tecniche e sportive, Officine)

Ss \geq mq. 100.000, collocati, in sede di P.P., parte ad ampliamento della zona sportiva di Casalborsetti, parte nella zona prevalentemente pinetata posta a confine con il demanio forestale e ad Est della litoranea, come previsto indicativamente nelle Tavole di P.R.G.

H max = ml. 7,50

Vl = 0,5 fra edifici

Entro due anni dall'approvazione del P.R.G. '93, o comunque nei tempi resi necessari dal concreto avvio delle opere portuali, con la conseguente demolizione del vecchio ponte sul destra Lamone, dovrà in ogni caso essere realizzata, a totale carico dei soggetti attuatori, la

nuova strada di circuitazione dell'abitato, prevista dal P.R.G. anche al di fuori del comparto, da via Spallazzi fino al nuovo ponte sul destra Reno, sotto forma di opera di urbanizzazione primaria da prevedersi esplicitamente in convenzione, anche eventualmente in termini anticipati rispetto all'approvazione del P.U.E. con apposito specifico atto. La realizzazione delle strutture edilizie dovrà inoltre avvenire contestualmente alla realizzazione dell'impianto golfistico, secondo tempi e modalità da prevedersi esplicitamente in convenzione, la loro abitabilità è subordinata all'effettiva messa in esercizio dell'impianto golfistico; tale convenzione dovrà inoltre definire l'obbligo della proprietà e suoi aventi causa di farsi carico integralmente degli oneri di gestione di detto impianto.

La convenzione del Piano Particolareggiato dovrà regolare, oltre a quanto previsto per legge, criteri e modalità di utilizzazione delle attrezzature da realizzare, che possono rivestire un interesse per utenze locali.

4. Ex DISCARICA Tav. n. 26

Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica dovrà definire gli usi anche in base agli studi sulla natura del terreno conseguente il precedente uso improprio.

Tale progetto unitario dovrà inoltre tener conto ed essere compatibile col progetto della stazione Pineta di S.Vitale e Pialasse di Ravenna entro il quale ricade.

ART.XI.11 - ZONE L: ZONE DI TUTELA E VINCOLO

(c1) Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposita simbologia le zone di salvaguardia e di tutela, e specificatamente le seguenti sottozone:

- L1, zone pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento,
- L2, cespugliate, dunose e/o a bassa giacitura;
- L3, zone umide;
- L4, zone d'acqua, fiumi e canali e relative fasce di rispetto
- L5, arenili;
- L6, zone archeologiche;
- E' inoltre individuata con apposito perimetro e simbologia una fascia di tutela dall'ingressione marina;

(c2) Per tali sottozone valgono le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale relative alle zone di tutela ricadenti nell'ambito del sistema costiero (zone di riqualificazione delle coste e dell'arenile, zone di salvaguardia della morfologia costiera, zone di tutela della costa e dell'arenile) e per le zone ricadenti nell'ambito del sistema delle acque superficiali (zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua ed invasi di alvei, bacini e corsi d'acqua). Valgono inoltre così come specificato all'Art.I.4 le previsioni dei Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta redatti in base alla L.R. 27 del 2.7.88 per le zone ivi ricadenti. Ferme restando le previsioni e prescrizioni dei piani sopra citati, salvo che per le aree specificatamente indicate nelle Tavole di Piano come varianti motivate al P.T.P.R. ai sensi della L.R. 31/93, nelle diverse sottozone valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti, con le

specificazioni ed integrazioni eventualmente definite in sede dei progetti unitari di riqualificazione ambientale (Art. XI.12).

Per gli edifici esistenti nelle sottozone di cui ai successivi commi 3, 4, 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

I capanni da caccia e/o pesca ricadenti nelle sottozone L1, L2, L3 e L4 sono disciplinati da specifico regolamento comunale vigente o sue varianti da approvarsi da parte del C.C. con le modalità di cui all'Art.21 della L.R. 47/78 - 23/80, nel rispetto degli indirizzi e norme del P.T.P.R.

- (c3) Nelle zone L1 e L2 pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento, cespugliate, dunose e/o a bassa giacitura, è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche a valenza sovracomunale nonchè qualsiasi attività di escavazione e di perforazione pozzi; è prescritto il mantenimento delle essenze arboree e del sottobosco salvo quanto precisato da specifici Progetti unitari di riqualificazione ambientale.
- (c4) Le zone L3 (zone umide: pialasse, valli, paludi) dovranno mantenere le loro caratteristiche attuali, a salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio. E' vietata la realizzazione di nuove costruzioni, di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche a valenza sovracomunale; è vietata inoltre l'esecuzione di opere di bonifica, reinterro, di colmate, di scavo di nuovi canali, nuove arginature, che non siano inserite in progetti unitari di recupero e riqualificazione ambientale di iniziativa privata o pubblica, fatti salvi ordinari interventi manutentivi; tali progetti sono di approvazione del C.C.
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. Sono ammesse attività ittiche, purchè di tipo non intensivo qualora di nuovo impianto, compatibilmente alle esigenze di tutela e salvaguardia e previa approvazione di un progetto unitario da parte della G.M.; per gli allevamenti ittici esistenti specificatamente perimetrati sulle tavole valgono le norme della sottozona E3.1 (Art. VIII.4).
- (c5) Nelle sottozone L1, L2, L3, eventuali opere che si rendessero necessarie in difformità da quanto prescritto nei precedenti commi 3 e 4, in quanto finalizzate alla salvaguardia di detti beni ambientali o comunque compatibili con essi dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale previo esame di impatto ambientale e purchè ammesse dalle norme del P.T.P.R.
In tali sottozone 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 e costituisca alterazione dei luoghi e del regime idrico della zona.
- (c6) Nelle sottozone L4 (zone d'acqua), 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, così come indicato con apposita perimetrazione nella cartografia di P.R.G., sono vietate nuove costruzioni ad eccezione di quelle ammesse dalle norme del P.T.P.R., fra cui quelle connesse con l'attività agricola purchè ricadenti in un intorno di m 50,00 dal perimetro della casa colonica esistente. Per le costruzioni ammesse deve essere comunque rispettata una distanza minima di 10 ml. dal piede dell'argine, mentre ogni altro manufatto posto a distanza inferiore necessita di preventivo nulla osta dell'ente competente.
Sono ammessi per gli edifici esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- (c7) Nelle sottozone L5, arenili, sono ammessi esclusivamente interventi in attuazione del Piano dell'arenile ai sensi dell'Art.33 L.R. 47/78 - 23/80.
- (c8) Nelle sottozone L6, archeologiche, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le zone agricole di salvaguardia E2.1 (Art. VII.3, comma 6), purchè connesse all'attività agricola, e per le abitazioni civili esistenti gli interventi di ristrutturazione edilizia e un ampliamento

massimo pari a mq.70 di Superficie utile, previo nulla osta della Soprintendenza alle Antichità; è invece vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica; 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 Sovrintendenze Archeologica e dei Beni Ambientali ed Architettonici.

(c9) Nella fascia di tutela dall'ingressione marina, delimitata nella cartografia di P.R.G. con apposito perimetro, l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni, che si aggiungono e prevalgono, ove siano più restrittive, a quelle proprie di ciascuna zona interessata:

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 + 1,70 rispetto allo 0,00 IGM 1972 e comunque a + 0,20 rispetto alla quota del colmo strada.

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

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 + 1,40 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.

L'area scoperta deve essere opportunamente sistemata con idoneo sistema di smaltimento delle acque superficiali.

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 mq 50 di superficie utile netta.

2.2) Manutenzione straordinaria

Per le parti oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, 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 le relative attrezzature (marciapiedi, percorsi pedonali ecc.) devono essere realizzati in maniera tale che la quota del piano viabile non sia inferiore a quota m 1,70 rispetto allo 0,00 (I.G.M. 1972), salvo collegamenti interni fra strade esistenti.

ART XI.12 - PROGETTI UNITARI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

(c1) Nelle tavole di P.R.G. sono evidenziate con apposita perimetrazione e didascalia le zone soggette a progetti unitari di riqualificazione ambientale. Eventuali altre zone da assoggettare a progetti unitari di riqualificazione ambientale possono essere individuate dal C.C. sulla base di documentate esigenze.

Le zone individuate corrispondono alla seguente casistica:

- a) aree di attività estrattive esaurite o tuttora in corso (in quest'ultimo caso la destinazione assume valore dopo la cessazione dell'attività);
- b) aree attualmente soggette ad usi non compatibili con le caratteristiche dell'ambiente;
- c) aree con stato di fatto non consolidato e con pericolo di degrado.

(c2) La riqualificazione ambientale ha come obiettivo la valorizzazione degli aspetti ambientali e paesistici, mediante interventi di restauro/ripristino o anche di trasformazione della morfologia attuale dei suoli in modo compatibile con le finalità di tutela del paesaggio e dei valori naturali. In particolare la nuova organizzazione degli spazi dovrà garantire una significativa continuità con i beni ambientali e definire gli usi compatibili.

(c3) Le zone di riqualificazione sono state così denominate:

- | | |
|-----------------|-----------------------------------|
| 1. Tav.3, 6, 10 | 1. Foce Reno |
| 2. Tav.15, 21 | 1. Marina Romea Nord |
| 3. Tav.21, 27 | 2. Marina Romea Sud |
| 4. Tav.30 | 1. Ex Zuccherificio di Mezzano |
| 5. Tav.32, 33 | 1. Lo Stabiale |
| 6. Tav.34 | 1. Pialassa del Piombone |
| 7. Tav.34 | 2. Via Piomboni |
| 8. Tav.50, 57 | 1. La Cherubina |
| 9. Tav.51, 58 | 1. Lido Adriano Sud |
| 10. Tav.58 | 1. Foce Fiumi Uniti |
| 11. Tav.58 | 2. Pineta Demaniale Lido di Dante |
| 12. Tav.62, 63 | 1. Ex Cava dell'areoporto |
| 13. Tav.64 | 1. Ex Cava Fosso Ghiaia Nord |
| 14. Tav.64 | 2. Ex Cava Fosso Ghiaia Sud |
| 15. Tav.65 | 1. Foce Bevano |
| 16. Tav.73 | 1. Isola della Bevanella |
| 17. Tav.73 | 2. Cava del Bevano |
| 18. Tav.81, 82 | 1. Anse del Savio |
| 19. Tav.81, 82 | 2. Foce del Savio |
| 20. Tav.98 | 1. Mensa |

(c4) Per tali zone di riqualificazione ambientale dovranno essere redatti Progetti unitari di intervento, da approvarsi con le modalità di cui al successivo Art.XIV.8, sulla base di studi specialistici che dovranno verificare la compatibilità ambientale degli usi proposti e delle modalità di fruizione. Tali Progetti unitari potranno ulteriormente precisare ed approfondire l'articolazione delle destinazioni d'uso, di cui al comma seguente, all'interno del perimetro di ciascuna zona. Potranno inoltre precisare i perimetri stessi.

(c5) Ove non esistano più specifiche e vincolanti destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nelle zone di riqualificazione ambientale sono ammessi i seguenti usi:

- a) costruzione di biotopi artificiali con usi ricreativi e/o sportivi, pesca sportiva, itticoltura: zone 4, 5, 8, 12, 13, 14, 17;
 - b) costruzione di biotopi artificiali, con eventuali usi ricreativi leggeri: zone 2, 3, 6, 7, 16, 18, 19, 20; essendo tali zone di più rilevante valore ambientali richiedono maggiore cautela negli interventi;
 - c) costruzione di biotopi artificiali volti esclusivamente alla ricostruzione e/o risanamento del paesaggio originario: zone 1, 9, 10, 11, 15.
 - d) il rimessaggio a terra per natanti: (Art. II.3, comma 13) è ammesso, previa verifica di fattibilità e compatibilità nella zona 19.
- (c6) Previa redazione e specificazione del progetto unitario sono ammessi sugli edifici esistenti, regolarmente autorizzati, interventi di restauro e ristrutturazione interna senza aumento di volume. E' inoltre ammessa, se valutata compatibile dal P.U. e in relazione agli usi previsti al c.5, una quota di nuova edificazione secondo gli indici delle zone omogenee ricomprese dal perimetro di P.U. e comunque con un $U_t \leq 0,01$ mq/mq. per le aree di cui al punto a) e con $U_t \leq 0,005$ mq/mq per le aree di cui al punto b).
Il progetto unitario dovrà definire le caratteristiche costruttive e tipologiche di detti edifici e/o opere al fine di garantirne la compatibilità con l'ambiente circostante.
- (c7) Fino alla approvazione del progetto unitario per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati, e le zone ambientali in esso compresi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO III - INDICI, PARAMETRI, CATEGORIE DI INTERVENTO

CAPITOLO XII - INDICI URBANISTICO-EDILIZI

ART. XII.1 - 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) - E' 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) - E' 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) - E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

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

ART. XII.2 - 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 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.;
- c) dei balconi e delle logge qualora essi abbiano una profondità non superiore a m 2,00 misurata dal filo esterno; delle pensiline a sbalzo, delle coperture piane, dei terrazzi, dei lastrici solari (praticabili e non), dei cornicioni di gronda, di ogni altro sporto inferiore o uguale a m 1,00.
- 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 della struttura di copertura;
- e) delle cabine elettriche, vani ascensori - montacarichi interni e scale esterne;
- f) dei piani interrati (si considerano tali quelli che hanno l'intradosso del solaio non emergente oltre 0,60 ml. rispetto alla quota media del terreno sistemato e comunque rispetto alla quota del colmo stradale e/o aree pubbliche limitrofe) purchè destinati a servizi accessori e/o garage

privati e con altezza libera interna $H < 2,51$, con esclusione delle zone del litorale soggette ad ingressione marina (Art. XI.10 comma 9), delle zone "B" con indice di $U_f > 0,76$, delle zone C1 e C3 salvo quanto specificatamente consentito nelle specifiche norme di zona (Art. VI.2 e VI.4), delle zone produttive artigianali - industriali - portuali e delle zone E.

- g) delle strutture e/o degli impianti, smontabili, aperti utilizzabili per parcheggio, e dei garage interrati di uso pubblico.
- h) dei soppalchi costituenti elementi di arredo e facilmente smontabili ed aventi altezza libera da pavimento a soffitto inferiore a ml. 2,00, purchè di superficie non eccedente il 30% della Su del locale interessato.

Nel caso di serbatoi, silos, la Su è calcolata sul perimetro esterno della struttura

S_c = Superficie coperta - La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) dell'edificio e inoltre le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, degli ascensori, scale esterne e dei volumi aggettanti; le tettoie, le pensiline e i balconi: con sporgenze o larghezze superiori a m. 2,00 e a m. 3,00 per gli usi produttivi.

R_c = Rapporto di copertura = S_c/S_f il rapporto massimo fra la superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f).

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

H_f = 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' H_f va computata da questa ultima determinata come quota media delle singole fronti.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e la sagoma della copertura delimitata dalle linee di colmo e di gronda, i timpani di altezza inferiore a m 1,80.

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.

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.

In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

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

H_{max} = Altezza massima del fabbricato - L'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H_f): 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, antenne, campanili e strutture similari, elementi decorativi.

L'altezza calcolata alla linea di gronda nei casi previsti per le zone A è l'altezza dell'edificio calcolata alla sua gronda più alta, in caso di copertura piana questa va determinata all'intradosso del solaio di copertura; si richiamano le disposizioni di cui al successivo Art. XIII.17, (c13).

C_a = 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.

V_t = Volumi tecnici - Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della S.U. ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, 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.) nonché gli spazi interrati di cui al precedente punto Su. Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili. Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973.

V_c = 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.

A_i = 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.

Soppalco = Si intende la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto è considerato a se stante.

La definizione si applica sia agli interventi sull'esistente, sia a quelli di nuova costruzione quando realizzano la configurazione tipologica descritta.

Ascensori = l'installazione di ascensori e/o impianti di sollevamento atti al superamento delle barriere architettoniche in fabbricati esistenti, non concorrono a formare Su e Sc.

ART.XII.3 - DISTANZE

- (c1) Le distanze si misurano su un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta dei manufatti edilizi così come definite all'Art. XII.2.
- (c2) 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 nelle norme di zona e/o nelle planimetrie di P.R.G.
- (c3) Le distanze fra edifici si misurano in modo lineare secondo assi ortogonali alle fronti degli stessi. Le distanze dai confini si misurano in modo radiale.
- (c4) La distanza minima fra balconi frontistanti ricadenti nell'ambito della stessa proprietà non potrà comunque essere inferiore a mt. 3,00. Non è ammesso costruire balconi, scale, alla distanza inferiore a mt. 3,00 da confini di proprietà e stradali. Tale rispetto dovrà essere osservato anche per tettoie, porticati, pensiline e per le opere di cui al precedente Art. XII.2 lettere e), g).
- (c5) La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:

1. ai manufatti per impianti tecnologici ai servizi del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.);

2. ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.);
3. alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.);
4. agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche;
5. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;
6. agli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne, qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm.15;
7. agli interventi su edifici esistenti per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. XII.4 - 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.XIV.3 delle presenti norme.
- (c2) L'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) determina 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; esso specifica la superficie utile che è costruibile su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.E., i valori 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) **Eventi particolari:**
- a) nel caso di eventi calamitosi e/o di crolli accidentali è consentita la ricostruzione fedele dell'edificio preesistente, purchè già regolarmente autorizzato e compatibile per zona omogenea, nei limiti di superficie utile e volumetrici preesistenti. La ricostruzione deve essere preventivamente concessionata.
 - b) Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere concessionata la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro fedele ricostruzione nel pieno rispetto di quanto già eventualmente concessionato, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive. In tal caso l'intervento è da considerarsi a tutti gli effetti equivalente alla ristrutturazione edilizia e pertanto soggetto a concessione edilizia onerosa di cui all'Art. XIV.11 delle presenti norme.
- (c4) Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati le superfici utili delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiariae già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.
Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona.

- (c5) Ai fini del calcolo del numero virtuale dei nuovi abitanti e/o addetti insediabili al fine di determinare le superficie a standards pubblico e del rapporto tra i diversi indici si applicano i seguenti parametri:
- a) residenze permanenti:
1 abitante = 30 mq. (Su)
 - b) residenze turistiche:
1 abitante = 15 mq. (Su)
 - c) zone produttive artigianali-industriali
1 addetto = 100 mq. (Su)
- (c6) Al solo fine della elaborazione del Piano dei Servizi, ai sensi della L.R. 47/87 e 23/80, gli abitanti esistenti sono computati secondo i parametri reali desunti dal Sistema Informativo Comunale, in particolare i rapporti mc/ab. e mq/ab. Tali rapporti sono assunti nei loro diversi valori per zona omogenea territoriale: capoluogo, frangia, litorale, forese. Gli abitanti virtuali sono calcolati con gli stessi rapporti e sono da intrecciarsi con le previsioni demografiche al 2003.
- (c7) Al fine dell'applicazione degli indici e delle norme di P.R.G., qualora si faccia riferimento allo stato esistente, questo, in assenza di una espressa e diversa indicazione della specifica norma, è da intendersi riferito a quello presente alla data di adozione del presente P.R.G..
Quanto sopra vale anche per gli immobili o sue parti per i quali sia stata rilasciata concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art.31 della Legge n.47/85.
- (c8) E' comunque facoltà del Sindaco prescrivere nuovi allineamenti.

CAPITOLO XIII - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. XIII.1 - 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

(c2) Gli interventi di cui agli Artt. XIII.2 - 3 - 4 - 5 - 6 sono assimilabili a recupero edilizio.

ART. XIII.2 - 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.

(c2) Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione per le sottozone A:

a) Manutenzione ordinaria esterna:

- Ripassatura e riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione dei comignoli, riparazione di pluviali e grondaie nonché loro sostituzione, anche con materiali diversi, purchè non ne siano mutate le caratteristiche;
- Ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
- Riparazione di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini;
- Riparazione e rifacimento, con materiali aventi caratteristiche simili a quelli preesistenti, dei manti di copertura e della pavimentazione di cortili interni, cavei etc, nonché dell'eventuale impermeabilizzazione; riparazione e rifacimento di soglie e di bancali;
- Riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, doppi vetri e serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, anche con materiali diversi e a condizione che non ne siano modificate le caratteristiche esteriori (sagome, orditure, dimensioni delle porzioni apribili, etc.); riparazione e sostituzione di caminetti e

relative canne fumarie; applicazione di zanzariere e tende solari, con esclusione di quelle soggette a regolamento comunale;

- Sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
- Riparazione e sostituzione delle recinzioni senza mutarne le caratteristiche e i materiali;
- Riparazione e sostituzione di inferriate, nicchie per contatori, pozzetti d'ispezione;
- Costruzioni di piccoli barbecue e caminetti in muratura;

b) Manutenzione ordinaria interna:

- Riparazione e rifacimento dei pavimenti interni;
- Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature; riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- Costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie quali nicchie, mufetti di arredamento; creazione di varchi nelle pareti divisorie interne alla stessa unità immobiliare;
- Posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri, nonché di cancelletti di sicurezza all'interno;
- Installazione e spostamento di pareti mobili, purché siano rispettati i requisiti di aerazione e illuminazione previsti dal Regolamento Edilizio e d'Igiene;
- Costruzione di caminetti.

c) Impiantistica:

- Riparazione e sostituzione di apparecchiature igienico-sanitarie;
- Riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico-sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti, con le relative tubazioni e canne fumarie; riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria interna ed esterna sino al limite della proprietà privata;
- Installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere; installazione di antenne, anche a parabola con diametro inferiore a 100 cm.;
- Opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti degli edifici e non interessino spazi pubblici;
- Installazione di apparecchiature per il prelievo automatico di denaro (tipo bancomat) e di apparecchiature similari solo se realizzate nelle vetrine.

d) Manutenzione ordinaria del verde

- Manutenzione del verde esistente, compresa la potatura e lo spostamento di essenze non di alto fusto; collocazione nel verde, o all'interno di corti e terrazzi, di modesti elementi ornamentali quali statue, vasche, fontane, fioriere, pergolati, e di piccole serre smontabili

stagionalmente; realizzazione di muretti di contenimento con H max = 20 cm., percorsi pedonali, gioco bimbi.

- (c3) Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.
- (c4) L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto nè a concessione nè ad autorizzazione. Prima dell'inizio dei lavori l'interessato dovrà premunirsi del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per gli edifici sottoposti a vincolo di cui alla L.N. 1089/39. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla Legge n. 1497/39 e 431/85. Sono parimenti fatte salve le vigenti disposizioni igienico - sanitarie e di sicurezza, cui dovrà attenersi l'interessato.

ART. XIII.3 - 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) Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione per le sottozone A:
- a) Manutenzione straordinaria esterna:
- rifacimento totale di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiali e colori;
 - rifacimento totale di intonaci;
 - rifacimento e sostituzione delle coperture;
 - sostituzione di alcuni elementi architettonici, quali: bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.;
 - consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature;
 - installazione di antenne trasmettenti di grandi dimensioni;
 - realizzazione di muri di sostegno e contenimento;
 - rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e delle forme; passi carrai;
 - costruzione di balconi;
 - costruzione di pensiline su edifici esistenti;
 - apertura e chiusura di porte e finestre esterne;

- installazione e sostituzione di cancelli, vetrine, portoni quando non classificabili ai sensi del precedente Art. XII.2 lettera a);
- costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne dell'edificio;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo-sanitario (condizionatori, climatizzazione, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili);
- costruzione di opere di allacciamento fognario;
- installazione di tende ed insegne come da vigente regolamento comunale;
- opere di arredo ivi compreso cippi e monumenti, fatte salve le disposizioni contenute nei successivi Artt. XIII.12, XIII.17 (c9), XIII.20, XIII.21.

b) Manutenzione straordinaria interna:

- apertura e chiusura di porte;
- rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;
- demolizione, sostituzione dei solai;
- adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- creazione di soppalchi che non determinano aumento di Su (altezza libera non superiore a m. 2,00);
- sottoescavazioni ed interventi nel sottosuolo;
- controsoffittature;
- partiture murarie interne alla singola unità immobiliare e spostamento dei tramezzi;
- sistemi di canalizzazione di fluidi, gas, ecc.;
- consolidamento che non comporti modifiche strutturali ed alla distribuzione interna nonché gli interventi di cui all'Art. 9 lettera e) della L.N. 10/77.

(c3) L'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo Art.XIII.4. è ammessa limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico.

(c4) Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

- (c5) 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.
- (c6) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori di cui all'Art.XIV.13.

ART. XIII.4 - 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 al successivo Art. XIV.13, se finalizzato al recupero abitativo, salvo quanto definito all'Art.XII.4 (c3).

ART. XIII.5 - 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, nonché delle caratteristiche distributive 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 o simile all'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 la unitarietà del prospetto;

- il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dal successivo art.XIII.17, commi 4 e 6 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 ammessa la traslazione di tutti i solai, compreso quello di copertura, e delle aperture esterne per un massimo di m 0,70, solo nei casi: 1) espressamente previsti da Piani di Recupero; 2) nelle zone soggette ad allagamento, già individuate da specifica cartografia; 3) qualora la quota della strada sia superiore rispetto al piano terreno di calpestio dell'edificio esistente.
- f) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto ovvero ai corpi secondari.

3. ripristino tipologico

L'intervento di ripristino tipologico è previsto per edifici alterati nelle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, e/o già parzialmente demoliti, o in stato di collabenza, di cui sono note (attraverso documentazione storica, catastale, fotografica, etc.) le caratteristiche originarie. 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 senza ricostruzione delle superfetazioni, 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.XIV.13 delle presenti norme, se finalizzato al recupero abitativo, salvo quanto definito all'Art. XII.4, (c3).

ART. XIII.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- (c1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti 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.
- (c2) Qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere autorizzata la demolizione totale o parziale dell'edificio e la sua ricostruzione, nel pieno rispetto di quanto già eventualmente concesso, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive e fermo restando quanto disposto al successivo comma.
- (c3) L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere assoggettato a particolari norme morfologiche, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare.
- (c4) L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto alla concessione di cui all'art.XIV.11 delle presenti norme.

ART. XIII.7 - 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.XIV.13 delle presenti norme.
- (c3) L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto alla concessione, di cui all'art.XIV.11 delle presenti norme.
- (c4) L'intervento di demolizione con ricostruzione, al fine di reintegrare un tessuto edilizio da conservare, può essere assoggettato a particolari norme morfologiche - ricavate anche dall'analisi del tessuto circostante -, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare. In tale caso detto intervento viene definito come "ripristino morfologico"; ciò vale anche per edifici già demoliti e di cui il piano prevede la ricostruzione.
- (c5) Fatti salvi i casi descritti nei precedenti Art. XIII.4, XIII.5 e XIII.6, quelli previsti dalla normativa per le sottozone A ed ogni altra diversa esplicita prescrizione, l'intervento di totale demolizione con ricostruzione deve rispettare i limiti e le condizioni poste per l'edificazione dei lotti liberi.

ART. XIII.8 - 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, con qualsiasi destinazione d'uso e non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (Art.20, DPR 15.6.53, n. 393).
- (c2) Il tipo di intervento comprende anche:
- a) ampliamento - inteso come aumento dell'estensione orizzontale di una costruzione esistente con la creazione di volumi e/o superfici utili supplementari;
 - b) sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di parte di essa;
 - c) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante.
- (c3) L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione fatti salvi i casi previsti dalla vigente legislazione e dal vigente regolamento edilizio.

ART. XIII.9 - 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, (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), i mutamenti che comportino il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti 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, b7, b8; c1, c2, c3, c4; e1, e2, e3) nel qual caso è richiesta l'autorizzazione edilizia:
- a) funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi (Art.II.2);
 - 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 di servizio, di tipo diffusivo, ivi compresi studi professionali, ambulatori medici, mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali e simili, che occupino una superficie utile Su non superiore a 200 mq per ogni attività (Art.II.3, comma 1);

- b2) funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative e simili e tutte le funzioni di cui al punto b1, che occupino una Superficie utile maggiore di 200 mq.(Art.II.3, comma 2);
 - b3) attività commerciali al dettaglio (Art.II.3, comma 3) artigianato di servizio (Art. II.3, comma 7) e laboratoriale, esposizione;
 - b4) esercizi pubblici (Art.II.3 comma 4);
 - b5) centri commerciali e attività espositive (Art.II.3 comma 5);
 - b6) commercio all'ingrosso, magazzini, depositi (Art.II.3, comma 6);
 - b7) funzioni sanitarie, pubbliche e private, assistenziali, religiose; servizi pubblici ed impianti di interesse generale (Art.II.3, commi 10,11,12,14);
 - b8) attrezzature portuali e servizi portuali (Art.II.3, commi 16 e 17);
- 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, magazzini e depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive:
- c1) funzioni artigianali produttive, ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b1) (Art.II.4, comma 1);
 - c2) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) (Art.II.4, comma 2) e insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 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; attività connesse all'agriturismo;
- e) funzioni alberghiere ivi comprese le case albergo, affitta-camere; soggiorno temporaneo ivi compreso i campeggi, villaggi e/o impianti turistici:
- e1) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere (Art.II.5, comma 1);
 - e2) campeggi e villaggi turistici (Art.II.5, comma 2);
 - e3) impianti turistici (Art.II.5, comma 3);
- (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 dell'unità stessa o con

modificazione inferiore ai 20 mq di S.U. per unità immobiliare. Per le zone A restano valide le limitazioni d'uso fissate nelle norme specifiche.

- (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.XIII.15 ("Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G.") delle presenti norme.
- (c6) In tutti i casi in cui il mutamento di destinazione d'uso comporti per la funzione finale una dotazione di standards superiore a quella esistente, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato al reperimento degli standards aggiuntivi.

ART. XIII.10 - OPERE INTERNE

- (c1) Tali opere sono quelle previste dall'Art.26 della L.n.47/1985 e successive modifiche.
Rientrano pertanto fra tali opere quelle che, effettuate su edifici non vincolati ai sensi delle leggi n.1089/39 e n.1497/39, non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, non comportino aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non comportino mutamento delle destinazioni d'uso - così come definito nel precedente Art.XIII.9 - delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'edificio. Per quanto riguarda gli edifici compresi nelle zone A di cui al Cap.IV e agli edifici di valore tipologico-documentario ricadenti in zona E di cui all'Art. VIII.1 comma 7 e 9, tali opere debbono essere conformi alle prescrizioni specifiche di zona e/o sottozona.
Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.
- (c2) Le opere interne sono soggette ad asseverazione, di cui alla citata L.n.47/85.
- (c3) Dette opere non costituiscono intervento autonomo, ma sono da classificarsi in relazione alla natura delle opere nella casistica di cui agli Artt. XIII.3, 4, 5, 6, fermo restando quanto specificato a precedenti commi.

ART. XIII.11 - 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, la ricostruzione e la costruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi P.U.E., ricavati, ovunque possibile, dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.
- (c3) In ogni caso l'indice di edificazione fondiaria non può superare i 5 mc/mq ed è prescritta la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi pubblici nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mq. di Su.
- (c4) L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto, secondo quanto viene specificato nelle planimetrie e/o nelle Norme di PRG a P.U.E. e/o a progetto unitario da approvarsi dal Consiglio Comunale.

ART. XIII.12 - 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.XIV.3 delle presenti norme, salvo i casi in cui il P.R.G. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento, in tal caso è soggetto a progetto unitario (Art. XIV.8).

ART. XIII.13 - 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, le Ferrovie dello Stato, l'Anas, l'Ama, 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.
- (c3) Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti alla disciplina della vigente legislazione e quanto prevede il vigente regolamento edilizio.

ART. XIII.14 - INTERVENTI DI USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

- (c1) Le perforazioni temporanee di pozzi per attività di ricerca di idrocarburi nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, anche se soggette a concessione mineraria, ferma restando la necessaria e preventiva acquisizione dei nulla-osta ambientali, 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 deve essere comunicata all'Amministrazione Comunale che provvederà ai relativi controlli.
- (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) Ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio, ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, devono garantire la

tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni eventualmente dettate dagli Enti e Organi competenti.

- (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.
Le disposizioni contenute nel presente articolo fanno salve le competenze e le prescrizioni dettate nel D.P.R. n. 616/77 e successive modifiche.

ART. XIII.15 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

- (c1) Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, anche se condonati ai sensi dell'Art.31 della Legge n.47/85, che siano in contrasto con le norme e le destinazioni previste dal P.R.G. vigente, 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 norme di P.R.G.; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di totale demolizione.
- (c2) Nel caso che detti edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, ricadano in P.U.E. di iniziativa pubblica e/o in zone preordinate all'esproprio, saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione totale.
Per gli immobili sede di attività produttive inquinanti sono 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. XIII.16 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

- (c1) Nelle zone A del Centro Storico le richieste di concessioni ed autorizzazioni che prevedano scavi a profondità superiore a ml.3 (tre) dall'attuale quota di campagna devono essere corredate del preventivo nulla-osta della Soprintendenza Archeologica, da richiedere a cura e responsabilità del richiedente la concessione o la autorizzazione, e/o da parte delle Amministrazioni pubbliche in quanto soggetti attuatori.
- (c2) Dell'inizio dei lavori di scavo deve essere dato preavviso alla Soprintendenza Archeologica, con un anticipo di almeno quindici giorni a cura e responsabilità del direttore dei lavori.
- (c3) Le norme di cui ai precedenti commi si applicano anche ai progetti ricadenti in altre zone dichiarate di interesse archeologico dalla competente Soprintendenza.

**ART. XIII.17 - PARTICOLARI NORME PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE STORICHE
(ZONA OMOGENEA "A")**

- (c1) Qualora nel corso di interventi di recupero edilizio si verifichi il crollo parziale o totale dell'immobile si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. XII.4 (c3), Art. XIII.4 - 5 - 6.
- (c2) Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto; non è consentita la pavimentazione nè l'occupazione con nuovi edifici di aree attualmente destinate ad orto o giardino, salvo il caso in cui sia prevista da Piani di iniziativa comunale, o da specifiche indicazioni grafiche di PRG e quanto precisato nel precedente Art. IV.1, (c8); è prescritta la conservazione delle alberature esistenti, nel rispetto di quanto indicato nel precedente Art. XI.9.
- (c3) Sono vietate nuove aperture per negozi e passi carrai nelle murature perimetrali prospicienti suolo pubblico, nelle sottozone A1, A2 e A3, salvo specifiche indicazioni di P.R.G. e/o di P.U.E.; eccezionalmente è consentita l'apertura di nuovi passi carrai purché ciò non pregiudichi la sicurezza del traffico, sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e con l'uso dell'area libera di pertinenza dell'edificio servito, e finalizzato alla realizzazione di nuove autorimesse in attuazione della L. 122/89.
- (c4) Nelle zone A sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza esistente media non inferiore a m 2,50 o se inferiore adeguabile a tale minimo, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensioni inferiori a mq 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata. Gli interventi di adeguamento dell'altezza non sono ammessi quando siano in contrasto con le categorie di intervento prescritte per ogni sottozona dal P.R.G.
Sono parimenti considerati abitabili i locali che pur presentando un Ri inferiore a quello fissato dal vigente Regolamento d'Igiene non sono adeguabili per ragioni tipologiche ed architettoniche.
- (c5) Piani interrati
In tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti, purché tali spazi siano a servizio delle destinazioni previste e/o esistenti nell'edificio stesso, e a garages d'uso pubblico.
Sono ammessi nuovi interrati per autorimesse pubbliche e private avvalendosi della facoltà di deroga di cui all'Art.9 della L.n.122/89, purché compatibili con i caratteri architettonici, tipologici e morfologici dell'edificio. Restano salve le limitazioni poste dal precedente Art. II.6 comma 6 per le zone A.
Il recupero e adeguamento degli interrati esistenti e la realizzazione di nuovi, destinati ad autorimessa, non viene computato come incremento di Su.
- (c6) Sottotetti
E' 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 sottozone, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio e a condizione che l'intradosso del solaio sia impostato ad almeno cm.15 al di sopra dell'architrave o dalla strombatura delle finestre - di tutte le 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; per i vani destinati ai servizi igienici tale altezza è consentita purché siano finestrati e/o provvisti di impianti di aspirazione forzata

- 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 superfici minime dei vani abitabili devono rispettare le vigenti norme.

Il recupero dei sottotetti esistenti non viene computato come incremento di Su.

(c7) Materiali non consentiti

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 - è ammesso l'alluminio preverniciato
- 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, ad eccezione del rame
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato - è ammesso l'alluminio preverniciato

La C.E. nell'esame dei progetti può prescrivere ulteriori condizioni e/o prescrizioni sui materiali, fermo restando le limitazioni poste dalla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per gli edifici vincolati ai sensi della Legge n.1089/39.

(c8) Colori, materiali e finiture delle facciate.

Sulle facciate degli edifici per cui sono prescritte le categorie di intervento del restauro, occorre ripristinare le tinte originarie, la cui autenticità deve essere documentata e/o dimostrata con saggi diretti.

Se l'edificio era originariamente intonacato va eliminato ogni paramento con murature a vista.

Occorre inoltre verificare, attraverso una attenta ricerca filologica, l'insieme delle tinte storicamente succedutesi fino a quella ha caratterizzato l'aspetto dell'impianto architettonico storicamente prevalente. Sulla base di tale ricognizione critica il progettista dovrà presentare il disegno della nuova coloritura dei prospetti con le relative diverse gamme di colore probabili. Dovrà inoltre prevedere l'uso di intonaci tradizionali a calce idraulica e tinte non sintetiche, i cui colori dovranno essere reperiti tra la campionatura, depositata presso l'ufficio comunale competente, e sui quali dovrà esprimersi la Commissione Edilizia.

I colori bianco-cenere e bianco-avorio si applicano di norma a marcapiani, cornicioni, cornici, architravi, stipiti, timpani e ad ogni altra modanatura architettonica in oggetto o disegnata, compresi i basamenti, i balconi e tutte quelle parti intonacate che per forma o immagine imitano rivestimenti lapidei. Per l'eventuale ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti è consentito solo l'uso di pietra serena o calcare bianco compatto.

Per le specchiature di tamponamento prive di dettagli architettonici e in genere per le pareti di chiusura debbono essere utilizzate le gamme dei colori tradizionali. In assenza di specifiche indicazioni della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, della Commissione Edilizia o degli uffici comunali competenti vanno di norma utilizzate tonalità chiare per gli edifici a

carattere monumentale e per le tipologie assimilabili all'impianto a palazzo; tonalità più scure per gli edifici che formano il tessuto residenziale salvo diversa indicazione derivante dalla lettura storico-critica dell'edificio o la prospettiva dell'isolato o della strada.

Le grondaie e i discendenti debbono essere in rame.

Mostre, insegne, tende e serramenti non debbono alterare la leggibilità architettonica dell'edificio. I cavi elettrici, telefonici etc. devono di norma essere interrati e qualora interessino le facciate prospicienti le strade devono essere idoneamente collocati nel rispetto delle stesse.

(c9) 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.

Salvo le normali operazioni di manutenzione, gli interventi su tali arredi e comunque su tutti quelli realizzati da più di cinquanta anni, e che non hanno subito sostanziali alterazioni, sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

(c10) Solai.

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, e previo assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

(c11) Coperture.

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; la linea di colmo e la quota del cornicione potranno essere variate solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali, e, salvo che per gli edifici soggetti a restauro scientifico, 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 35%. Gli aumenti volumetrici che eventualmente ne derivano sono assimilati a volumi tecnici e non concorrono a formare Su.

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;

(c12) Per gli interventi nelle zone A le norme del presente articolo prevalgono su quelle contenute in ogni piano o regolamento precedente, fino all'eventuale adozione di uno specifico Piano del Colore e dell'Arredo per il Centro Storico.

(c13) L'altezza degli edifici è data dalla differenza tra la quota media del colmo strada o marciapiede se esistente e la quota alla linea di gronda.

La linea di gronda è quella parte terminale della falda del tetto, sporgente oltre il filo del muro, che determina una linea orizzontale.

Sono esclusi dal computo:

- manufatti tecnologici;

- elementi decorativi e/o luci tali da costituire interruzione della linea di gronda;

- lunette e/o timpani, lucernai e simili purchè di altezza inferiore o uguale a m. 1,80 misurata dalla linea di gronda.

Resta salvo quanto previsto nella definizione di H max di cui al precedente Art. XII.2.

(c14) Ascensori

L'installazione di ascensori e/o impianti di sollevamento atti al superamento delle barriere architettoniche non concorre a formare Su e Sc e non è considerata come occupazione di area scoperta. Deve comunque essere salvaguardata la unitarietà dei prospetti interni, la sua morfologia e tale da favorire una adeguata soluzione estetica.

ART.XIII.18 - ANALISI STORICO-CRITICHE RICHIESTE PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI RIGUARDANTI UNITA' EDILIZIE RICADENTI NELLE ZONE A

(c1) Ad integrazione di quanto prescritto da norme e regolamenti precedenti all'adozione del presente PRG, per la presentazione delle domande di concessione o autorizzazione riguardanti unità edilizie ricadenti nelle zone A, e soggette a interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, gli elaborati di progetto dovranno essere accompagnati dai seguenti elaborati di analisi storico-critica, che costituiscono anche la base per ogni modifica parziale o totale di classificazione delle stesse unità edilizie, ove sia consentito dalle presenti norme:

- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni, in scala 1:50, relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);
- ampio repertorio di ogni elemento storicamente, artisticamente e naturalisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno, con allegati grafici in scala 1:20;
- documentazione fotografica a colori, comprendente immagini del contesto di inserimento dell'unità edilizia;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del richiedente la concessione o autorizzazione e del tecnico progettista circa la corrispondenza delle opere previste alla categoria di intervento prescritta e circa la veridicità della documentazione prodotta nel caso in cui venga richiesta una classificazione in tutto o in parte difforme da quella prevista dal P.R.G.

ART. XIII.19 - INTERVENTI SU VILLE ED EDIFICI DI VALORE TESTIMONIALE NONCHE' SUI GIARDINI DI PREGIO, PRESENTI NEL SISTEMA DEI LIDI.

(c1) Gli interventi sulle ville e sugli edifici classificati di valore testimoniale, presenti nel sistema dei lidi, tendono alla permanenza, alla conservazione ed alla valorizzazione degli elementi caratteristici dell'ambiente "urbano" dei lidi, anche per quanto riguarda le relazioni al contorno e le caratteristiche degli interventi.

(c2) Sulle ville e gli edifici di valore testimoniale individuati in cartografia con specifica simbologia nell'ambito delle sottozone B2 (Art. V.4) e D2 (Art.VII.3), sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di recupero, come di seguito definiti:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici, fermo restando il Volume esistente, mediante:

- la sostanziale conservazione dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico e decorativo, con la salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi e delle coperture;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

b) L'utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti, in conformità alle presenti Norme, nonché a quelle del Regolamento Edilizio; con eventuale apertura di lucernari che non alterino i profili delle coperture.

Tali ed altri elementi di recupero ed in quanto recuperabili potranno essere precisati dalla C.E. anche su proposte dell'Ufficio Tecnico.

(c3) Per quanto riguarda le aree edificate ricadenti in zone pinetate e i giardini di pregio individuati in cartografia come sottozona H1.2 (Art. XI.4), gli interventi devono tendere alla permanenza degli impianti del verde e dei giardini, alla conservazione ed alla valorizzazione delle alberature esistenti, della loro distribuzione ed assetto, delle caratteristiche funzionali, morfologiche, e di accesso, degli spazi di percorso e di sosta.

(c4) Nel caso di giardini di pregio facenti parte di un unico complesso, con ville e edifici di valore testimoniale e non, gli interventi devono tendere alla permanenza, alla conservazione ed alla valorizzazione del complesso, delle diverse componenti edilizie e del verde, e delle loro relazioni interne ed esterne. Di conseguenza sugli edifici interessati, quando non di valore testimoniale, sono consentiti interventi di recupero e di nuova costruzione, purchè compatibili con la salvaguardia e la valorizzazione dei suddetti giardini e del loro impianto strutturale originario. Nel caso degli interventi di nuova costruzione sono ammessi adattamenti e modifiche rispetto all'area di sedime, per tener conto delle norme relative alle distanze, fermi restando i criteri sopra richiamati di salvaguardia dell'impianto dei giardini.

ART.XIII.20 - INTERVENTI RELATIVI AGLI ARREDI

- (c1) Per gli arredi, da attuarsi all'interno: del Centro Storico, delle zone soggette a ristrutturazione urbanistica di qualificazione urbanistica e di nuovo impianto, devono essere utilizzati elementi di arredo uguali o simili a quelli contenuti all'interno degli specifici abachi di riferimento vigenti.
- (c2) Nei centri del litorale sono stati individuati nella cartografia di P.R.G. ambiti soggetti a progetto unitario di arredo da approvarsi con deliberazione della Giunta Municipale. Tali progetti, da attuarsi dall'Amministrazione Comunale anche su proposte di privati e/o associazioni, devono di norma rispettare le caratteristiche dei materiali e degli elementi di arredo contenuti negli abachi di cui al precedente comma.

ART. XIII.21 - INTERVENTI RELATIVI A CIPPI, MONUMENTI E LAPIDI STORICHE

- (c1) Cippi, monumenti e lapidi storiche e comunque di valore documentario, che non siano già ricomprese in zona A8 o comunque tutelate da altri provvedimenti, sono integralmente salvaguardate e ne è proibita l'alterazione e l'asportazione.
Qualsiasi intervento su tali manufatti, che ecceda la manutenzione ordinaria, è subordinato a preventivo parere degli uffici comunali competenti.
L'Amministrazione Comunale, entro dodici mesi dalla approvazione del presente piano individua l'albo con la precisa localizzazione e descrizione, eventualmente con documentazione fotografica di tali manufatti.
- (c2) La realizzazione ex novo delle opere di cui al precedente comma è soggetta a preventivo rilascio di autorizzazione edilizia.

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO XIV - PROGRAMMA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. XIV.1 - 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 regionale e infraregionale.
- (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) 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, nonché gli interventi di cui all'art.6 della L.N. 94/82.

ART. XIV.2 - DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- (c1) Il P.R.G. si attua attraverso i piani urbanistici esecutivi (P.U.E.), i progetti unitari (P.U.) 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. XIV.3 - 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 e agli artt. 20, 21, 22 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui all'art.23 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.24 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della L.N. 457/78 e all'Art. IV.1, comma 6 delle presenti norme.
 - Programmi integrati di iniziativa pubblica di cui all'Art. 16 della L. 179/92.

- (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.XIV.4;
 - Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui al successivo art.XIV.5;
 - Programmi integrati di iniziativa privata di cui all'Art. 16 della L.179/92.
- (c4) La perimetrazione di P.U.E., così come definita nelle tavole di piano, oltre che comprendere specifiche zone di espansione può inglobare zone destinate ad uso pubblico, in tal caso le stesse concorrono a soddisfare lo standard pubblico e a determinare la superficie territoriale complessiva della zona di espansione. Le parti ricadenti in fascia di rispetto (stradale, ferroviaria e idroviaria) concorrono a determinare lo standard pubblico solo qualora siano direttamente attuate secondo le indicazioni di piano, mentre non concorrono in ogni caso a determinare la Superficie territoriale.
- (c5) L'insediamento di attività suscettibili di attivare correnti di traffico consistenti (centri direzionali, commerciali, scolastici, sportivi, ricreativi ecc.) devono prevedere una valutazione di impatto sul sistema viario ad esse afferente al fine del suo adeguamento, e inoltre sugli spazi di sosta, sugli interventi di segnaletica verticale e orizzontale, sulla attenuazione delle velocità commerciali e medie di transito nelle aste interessate.
- (c6) Detti piani dovranno essere elaborati nel rispetto di quanto definito all'Art.XIII.20, comma 1, in tema di arredo.

ART. XIV.4 - 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) A P.P.A. approvato il Comune invita o autorizza, con deliberazione di Giunta Municipale, i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato, salvo diverse disposizioni definite dal P.P.A. stesso.
- (c3) Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo, dovranno predisporre il progetto del piano nonchè lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune di cui all'art.XIV.6 delle presenti norme.
Qualora non vi sia accordo fra tutti i proprietari interessati per la presentazione del progetto di piano, purchè il comparto sia inserito nel P.P.A. vigente, il progetto potrà essere presentato, con la procedura di cui all'Art.23 della L. 1150/1942, dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, fatto salvo quanto definito ai successivi commi otto e nove.
- (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; è altresì inviato al Consiglio Circostrizionale il cui territorio è interessato dal Piano stesso, alla Provincia e alla Regione nei casi previsti dall'Art.3 della L.R. 46/88.
- (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 20 giorni dal ricevimento del Piano: decorso tale termine il Consiglio Comunale valutate le eventuali

osservazioni della Provincia e della Regione, 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.
Copia della delibera di approvazione e della relativa convenzione (Art.XIV.6) viene inviata ai proprietari, che hanno dalla data di ricevimento sei mesi per la stipula della convenzione, trascorso tale termine il Piano è da intendersi decaduto.
- (c8) Se, entro i termini stabiliti, i proprietari non provvedono a presentare il Piano nei modi definiti al precedente terzo comma, 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 e sue successive modificazioni.
- (c9) L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dei P.U.E. di iniziativa privata può permettere lo scorporo dal 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 di mq. 50 di Su., salvo che l'applicazione dell' $U_f < 0,25$ non consenta un maggior ampliamento.
- (c11) Qualora, nell'ambito delle presenti Norme, venga utilizzata la dizione Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, è facoltà del Comune, previa deliberazione consiliare, individuare la procedura più appropriata fra le due per attivare la formazione del Piano Particolareggiato stesso, nelle forme di legge.

ART. XIV.5 - 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 specifica previsione normativa e/o 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.XIV.6.
- (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 20 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.
Copia della delibera di approvazione e della relativa convenzione (Art. XIV.6) viene inviata ai proprietari, che hanno dalla data di ricevimento sei mesi per la stipula della convenzione, trascorso tale termine il Piano è da intendersi decaduto.

ART. XIV.6 - CONVENZIONI

- (c1) I progetti di P.U.E. di Iniziativa Privata sono approvati dal Consiglio Comunale e resi esecutivi con convenzione registrata e trascritta con i proprietari o gli aventi titolo. La convenzione può essere unica (convenzione generale) o articolata (convenzione stralcio) in relazione agli stralci d'attuazione previsti per il Piano.
- (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.XIV.7;
 - 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; ovvero la possibilità di realizzare direttamente opere di urbanizzazione di interesse generali afferenti il comparto a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
 - e) i tempi di realizzazione degli stralci di intervento, nonché 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 generale;
 - g) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione generale.

- (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.

ART. XIV.7 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

- (c1) Sono - anche in relazione a quanto indicato all'Art. I.5 -opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:

- le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di mq. 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 mq. 6,00 per abitante convenzionale insediabile
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

- (c2) Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area.

- (c3) Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sottoelencate:

- le strade urbane, di scorrimento e penetrazione; le strade extraurbane
- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di mq. 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 mq. 2,8 per abitante convenzionale insediabile
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura di mq. 1,2 per abitante convenzionale insediabile
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport nella misura di mq. 10,00 per abitante convenzionale insediabile
- i parcheggi pubblici nella misura di mq. 1,00 per abitante convenzionale insediabile.

- (c4) Per la realizzazione diretta da parte dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il comparto di intervento o ad esso connesse, è possibile - ai sensi dell'Art.11 della L.10/77 - l'utilizzazione diretta degli oneri di urbanizzazione secondaria, purchè dette opere siano valutate opportune e necessarie per la corretta attuazione del piano dalla Giunta Municipale su proposta dell'Ufficio Tecnico competente; ciò previa presentazione da parte dei privati dei progetti

esecutivi di dette opere e verifica della regolarità tecnica e congruità dei prezzi da parte dell'Ufficio Tecnico competente. Detti comparti devono ricadere nell'ambito di P.U.E. e/o Progetti Unitari convenzionati, che in convenzione possono precisare ulteriormente le modalità e le garanzie che il Comune vorrà richiedere, in tal caso non è necessario il parere della G.M.

- (c5) Le opere di urbanizzazione sono soggette al rilascio di concessione edilizia, gratuite per le opere di urbanizzazione primaria e per quelle secondarie solo se ricadenti nella casistica di cui all'Art. XIV.12.
- (c6) Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione.
- (c7) All'interno del perimetro dei P.U.E. di nuovo impianto, la superficie delle aree da cedere gratuitamente al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è determinata dai successivi 8°, 9°, 10°, 11°, 12° comma, salvo i casi in cui le aree suddette siano individuate, nella ubicazione e/o nella quantità, dalle planimetrie di P.R.G..
- (c8) 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 ai mq.30,00 per ogni abitante convenzionale insediabile, salvo diversa specificazione nelle norme di zona o nelle planimetrie di P.R.G..
- (c9) 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 mq.1,00 per ogni 10 metri quadrati di Su ricostruita.
- (c10) Nei P.U.E. di nuovo impianto relativi ad insediamenti industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 15% della superficie territoriale (St) di tali insediamenti.
- (c11) 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 mq. 100 per ogni mq. 100 di superficie utile (Su) di tali attività.
- (c12) Per P.U.E. di nuovo impianto con previsioni miste - residenze e commercio, alberghi ecc. il calcolo delle superfici pubbliche viene effettuato in base alle destinazioni d'uso previste dal P.U.E.
- (c13) Per il reperimento delle aree per standards di servizi pubblici e loro ripartizione si rinvia inoltre a quanto definito negli Artt. XIV.3, comma 4 e XIV.9.

ART.XIV.8 - PROGETTO UNITARIO

- (c1) Con specifica perimetrazione le planimetrie di P.R.G. indicano le zone residenziali terziarie, produttive - di norma di modesta dimensione e con potenzialità edificatoria inferiore ai 10.000 di Su - e ambientali soggette ad intervento diretto previa redazione di un Progetto Unitario (P.U.) da approvarsi preventivamente alla richiesta delle singole concessioni, salvo quanto indicato nel successivo comma 3.
Il Progetto Unitario definisce i modi di utilizzo delle aree interne al perimetro, con indicazione:

- a) delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato, così come definite al 1° comma dell'Articolo XIV.7, comprensive della quota di 9 mq/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 così come definite all'Art. X.1) ricadenti all'interno del perimetro di P.U.;, così come individuate 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 9 mq/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. e secondo le modalità definite all'Art. XIV.7, comma 4;
- c) della modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione;
- d) delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e dei percorsi ed eventualmente delle tipologie e/o degli schemi planivolumetrici previsti;
- e) degli edifici e degli ambienti da tutelare e/o salvaguardare nell'ambito di zone storiche o di pregio ambientale.
- (c2) Il P.U. è accompagnato o da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione col Comune in relazione al tipo di impegni previsti.
- (c3) Il Progetto Unitario è presentato da uno o più proprietari delle aree, ed è approvato, previo parere degli uffici competenti, degli organi del decentramento e della Commissione Edilizia, con deliberazione della Giunta Municipale che diviene esecutiva ai sensi della L.N. 62/53.
Esso si attua successivamente per concessioni e/o autorizzazioni edilizie. Qualora il Progetto Unitario presenti un livello di dettaglio adeguato, esso può essere oggetto di un'unica concessione edilizia, previa stipula della convenzione o registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per la concessione edilizia.
- (c4) Il progetto unitario può modificare, non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primaria senza incrementare la potenzialità edificatoria nè ridurre le aree ad uso pubblico: in tal caso il progetto è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.
- (c5) Nei casi in cui il progetto unitario sia 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.
- (c6) Il Comune, prima dell'approvazione, notifica agli altri eventuali proprietari non firmatari il progetto presentato, questi hanno facoltà di presentare loro osservazioni entro 30 giorni, in tal caso il P.U. è approvato dal C.C. che si pronuncia anche in merito alle eventuali osservazioni.

ART.XIV.9 - REPERIMENTO DELLE AREE PER STANDARDS DI SERVIZI PUBBLICI E LORO RIPARTIZIONE

(c1) Le aree relative al soddisfacimento degli standards per servizi pubblici, dovute quali opere di urbanizzazione, di cui al precedente Art.XIV.7, nelle zone di nuovo impianto debbono essere cedute gratuitamente nell'ambito del comparto di intervento, salva diversa volontà del Comune definita in sede di convenzione.

Nelle zone A e B soggette a disciplina di conservazione, o in altre zone specificamente indicate dalle norme di P.R.G. la cessione nell'ambito del comparto di intervento delle aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi e del verde può essere sostituita in tutto o in parte, mediante stipula di apposita convenzione, dalla cessione di altre aree in zone pubbliche o private a ciò destinate dal presente Piano o dai suoi strumenti di attuazione, secondo parametri determinati dalle presenti norme e/o da apposite delibere, di carattere generale, del Consiglio Comunale

(c2) Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, ferma restando la dotazione complessiva totale richiesta per le singole zone o sottozone, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote fra parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati, in rapporto alle diverse caratteristiche di concorso di pubblico e di organizzazione funzionale dell'attività.

ART. XIV.10 - 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, purchè le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate così come indicato all'Art. I.5, per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di:

- concessione onerosa di cui al successivo art.XIV.11
- concessione gratuita di cui al successivo art.XIV.12
- autorizzazione di cui al successivo art.XIV.13.

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

(c3) L'intervento edilizio diretto può essere subordinato a progettazione unitaria (Art. XIV.8) 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.N. n.47/85 e nell'Art. XIII.10 delle presenti norme, 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. XIV.11 - 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 e di cui all'art.6 della L.N. 94/82, e successive modifiche.
- (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, in tale ultimo caso vanno prestate opportune garanzie fidejussorie.
- (c3) In particolare sono soggette a concessione onerosa l'installazione di stabilimenti balneari e di capanni di caccia e da 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, ovvero, qualora detti oneri 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. Quanto sopra fatto salva ogni altra e diversa prescrizione dettata dalle vigenti delibere comunali sugli oneri di urbanizzazione.
 2. la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art.6 della L.N. 10/77;
 3. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso (meglio individuate cartograficamente);
 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.

ART. XIV.12 - CONCESSIONE GRATUITA

- (c1) Nelle ipotesi previste dall'art.9 della L.N. 10/77, escluso il punto b), la concessione edilizia è rilasciata a titolo gratuito e deve prevedere tra l'altro quanto previsto nei punti 3, 4, 5 del precedente articolo.

ART. XIV.13 - AUTORIZZAZIONE

- (c1) Fermo restando gli interventi soggetti ad autorizzazione edilizia come meglio precisato nelle singole definizioni delle categorie di intervento di cui ai precedenti articoli, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente legislatura e dal R.E., la richiesta per lavori soggetti ad autorizzazione del Sindaco deve specificare, tra l'altro, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.
- (c2) Sono altresì soggette ad autorizzazione, purchè conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti:

- 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, ripetitori;
 - e) installazione di tende anche aggettanti su spazi pubblici;
 - f) installazione di cabine telefoniche ad uso pubblico, nonché di apparecchi distributori automatici;
 - g) installazione di chioschi provvisori stagionali (con esclusione di uso anche temporaneo per alloggio) su spazi privati e/o pubblici;
 - h) opere di arredo in genere;
 - i) strutture di facile rimozione utilizzabili per parcheggio;
 - l) pozzi per l'estrazione dal sottosuolo di gas e idrocarburi.
- (c3) L'installazione di insegne pubblicitarie, cartelli, tende, tettoie per esercizi pubblici ed attività commerciali, pergolati, chioschi stagionali è autorizzabile solo se in conformità alle norme di specifico regolamento comunale da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.
- (c4) Per gli interventi di cui ai commi precedenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronuncii nel termine di sessanta giorni. In tale caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.
- (c5) Le disposizioni di cui ai precedenti commi non si applicano per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1° giugno 1939, n.1089, e 29 giugno 1939, n.1497, in tal caso detti interventi sono soggetti a concessione.

ART. XIV.14 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E PROGRAMMI INTEGRATI DI "COMPARTI VASTI" SOGGETTI A CONVENZIONE PREVENTIVA

- (c1) I Programmi integrati di intervento sono strumenti d'attuazione del PRG e sono regolati dall'Art.16 della L.n.179/92, così come specificato all'Art. XIV.3.
- (c2) L'attuazione dei "comparti vasti", specificatamente perimetrati sulle tavole di PRG, finalizzati alla qualificazione del capoluogo e dei centri minori, comprendenti più zone omogenee, è subordinata a Programma Integrato di Intervento di cui all'Art.16 della Legge n.179/92 esteso all'intero comparto. Detto Programma è a sua volta attuato attraverso successivi Piani Particolareggiati e/o progetti unitari di iniziativa privata, estesi ai subcomparti di attuazione, individuati dal PRG e/o dallo stesso Programma Integrato.
- Il Programma Integrato di cui al comma precedente, è proposto e formato dalle diverse proprietà comprese nel comparto, ed assume il valore di strumento urbanistico di coordinamento nel sostanziale rispetto delle indicazioni grafiche di P.R.G. ai fini della migliore formazione dei

successivi Piani Particolareggiati e/o Progetti unitari di iniziativa privata, sono consentite modifiche alla perimetrazione dei comparti e aggiustamenti alla localizzazione delle singole sottozone, ferma restando la loro superficie e potenzialità edificatoria complessiva.

- Le diverse destinazioni d'uso, nonché le corrispondenti capacità edificatorie, definite come Superficie utile minima e massima, oltre alla Superficie minima per servizi pubblici Ss sono a volte riportate nelle Tavole di P.R.G..
- Il Programma Integrato è accompagnato da una "Convenzione preventiva" all'attuazione dei singoli comparti soggetti a P.U.E. e/o P.U. che dovrà definire modalità, tempi d'attuazione ed eventuali costi e tempi di cessione delle aree destinate ad uso pubblico, eccedenti la quota già definita dal P.R.G. per standards pubblici.
- A tali "comparti vasti" si possono applicare le procedure di cui al successivo Art. XIV.17.

ART. XIV.15 - PIANO DI SETTORE DELLA CINTURA DEL VERDE URBANO

- (c1) Nelle zone G3, G4, H3 il P.R.G. si attua previo Piano di Settore della cintura del verde urbano. Tale Piano, in sede di progettazione e attuazione, può essere esteso alle zone di tipo G1 (in particolare i parchi Baronio e Cesarea) e ad altre eventuali zone dell'immediato intorno, il cui inserimento possa risultare utile ai fini della completezza ed organicità dello stesso Piano di Settore.
- (c2) Il Piano di Settore, approvato dal Consiglio Comunale, operando in conformità alle prescrizioni del P.R.G., sviluppa i necessari indirizzi progettuali per la realizzazione della cintura del verde urbano. Esso definisce il disegno del verde, i percorsi e i recapiti, le aree di sosta e parcheggio, le sistemazioni generali, le attrezzature per la pratica sportiva oltre il quadro delle essenze da utilizzare e delle colture agrarie da praticare, in particolare nelle zone di tipo H3 di cui all'Art. XI.8. Esso può prevedere un Regolamento attuativo, ed uno o più Abachi di riferimento.

ART. XIV.16 - COMPETENZE DEGLI ORGANI COMUNALI IN MATERIA DI APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

- (c1) In applicazione di quanto disposto dalla L.142/90, sono di competenza del Consiglio Comunale le delibere relative al P.R.G. e sue varianti, al P.P.A. e suoi adeguamenti, ed ai diversi tipi di P.U.E di cui all'Art.XIV 3. E' competenza del Consiglio Comunale correggere eventuali errori grafici riscontrati nelle Tavole di piano e dovuti esclusivamente ad errata interpretazione e riproduzione dello stato di fatto alla data di adozione.
- (c2) Sono invece di competenza della Giunta Municipale:
- le delibere relative agli strumenti attuativi, in quanto siano di non rilevanti dimensioni e già dettagliatamente definiti in sede di P.R.G, e cioè che abbiano valenza gestionale e non incidano sulle potenzialità edificatorie e sugli usi;
 - i Progetti Unitari, di cui all'Art.XIV.8;
 - i Progetti Unitari di campeggi;

- i Piani di utilizzo dei PEEP e loro varianti;
- le delibere relative a varianti ai P.U.E. o ai programmi e regolamenti già deliberati dal Consiglio Comunale.

(c3) Sono di competenza della Dirigenza dell'Ufficio Tecnico le scelte derivanti dall'applicazione delle presenti norme e che comportano esclusivamente valutazioni tecniche.

ART. XIV.17 - PARTICOLARI MODALITA' D'ATTUAZIONE

(c1) Ai fini di:

- rendere più efficace e più rapida l'attuazione del piano, con particolare riferimento alla realizzazione di servizi pubblici e di azioni di tutela
- ampliare le possibilità di integrazione fra interventi pubblici ed interventi privati
- attivare regole per una corretta consultazione degli operatori interessati, dopo l'adozione del P.R.G. ed in sede di osservazione del Piano

vengono definite le norme del presente Articolo.

(c2) Le norme di cui al presente articolo si applicano alle zone B6 (Art. V.8), alle zone C1.1, C1.2, C3.3, e C4 (CAPO VI), ed altre eventuali parti di territorio, indicate nelle planimetrie del progetto di P.R.G. adottato, con analoghe caratteristiche di previsione di interventi misti, pubblici-privati, finalizzati all'integrazione urbana e al recupero e riqualificazione territoriale, quali i "comparti vasti" comprendenti una o più zone omogenee la cui attuazione è subordinata a programma integrato d'intervento e a convenzione preventiva (Art. XIV.14 - comma 2) e le zone ad uso speciale pubblico-privato (Art. XI.10).

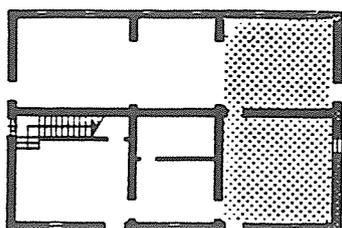
(c3) Per dette zone in cui è prevista l'attuazione mediante P.U.E. e/o P.U., se eventuali osservazioni al P.R.G. sono corredate dei documenti progettuali prescritti per la presentazione di tali strumenti di attuazione e da atto unilaterale d'obbligo, con i medesimi contenuti della convenzione di legge, il Comune potrà procedere alla pubblicazione di tali documenti secondo le procedure previste per i P.U.E., pronunciandosi sulle eventuali osservazioni, per poi procedere all'approvazione, analogamente procedere per i P.U. secondo le modalità definite all'Art. XIV.8. Detti P.U.E. diventano operativi a P.R.G. approvato e si considerano automaticamente inseriti nel 1° P.P.A. d'attuazione del P.R.G.

ART. XIV.18 - CONCESSIONI GIA' RILASCIATE E NORMA TRANSITORIA

- (c1) Per i progetti, ricadenti in zona B, già presentati e per quelli da presentarsi entro sei mesi dalla data di adozione delle presenti norme si applicano gli indici edificatori (Uf, If e Sc) di cui alle Norme di Attuazione del P.R.G. '83 per le zone B2, B3, se su aree edificate e delle zone B4, B5 se su aree libere; ciò purchè i progetti risultino conformi alle presenti norme per ogni altro aspetto.
- (c2) L'adozione in Consiglio Comunale del presente P.R.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le concessioni ed autorizzazioni edilizie non ancora rilasciate a tale data.
- (c3) Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data anteriore l'adozione del presente P.R.G. rimangono valide fino alla scadenza dei termini previsti dalla vigente legislazione urbanistica e comunque dagli atti amministrativi citati.
Decorsi i termini di cui sopra alle nuove istanze si applicheranno le disposizioni di cui al precedente comma.
- (c4) Sono fatti salvi i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata già approvati alla data di adozione delle presenti norme, purchè tuttora vigenti e per il periodo di loro validità, comunque non eccedente i 10 anni dalla data della loro approvazione; ciò vale anche per quelli approvati dal Consiglio Comunale e non ancora convenzionati, purchè la stipula della convenzione stessa avvenga entro sei mesi dalla data di comunicazione al privato dell'avvenuta approvazione.
- (c5) Ai fini dell'applicazione del Titolo IV° della Legge n. 457/78 e successive modifiche, sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle zone di recupero ed ai piani di recupero già deliberate dal Consiglio Comunale, tuttora vigenti e per il periodo di loro validità.
Sono inoltre confermati ai sensi dell'Art.13 della L.R. 47/78 e 23/80 i perimetri di territorio urbanizzato già deliberati dal Consiglio Comunale con deliberazione n.51832/1477 del 23.11.89.

**EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO.
ABACO DI RIFERIMENTO PER GLI AMPLIAMENTI E/O
SOPRAELEVAZIONI**

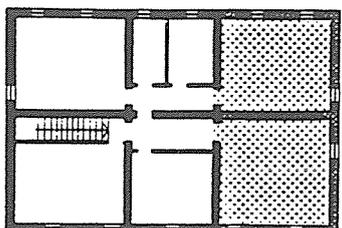
**EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO.
ABACO DI RIFERIMENTO PER GLI AMPLIAMENTI E/O SOPRAELEVAZIONI**



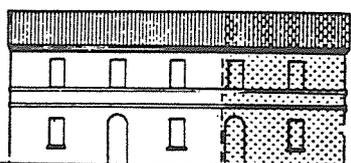
Piano Terra

TIPO RAVENNATE pianta quadrata di modeste dimensioni, a due piani, tetto a due falde.

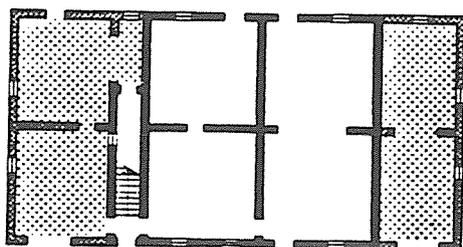
L'AMPLIAMENTO può avvenire su un lato a tutt'altezza riproponendo la modularità del prospetto.



Piano Primo



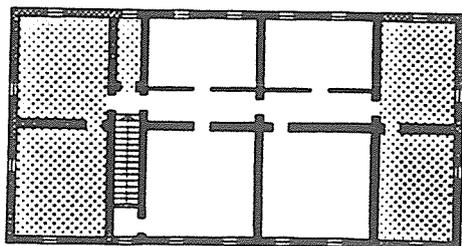
Prospetto



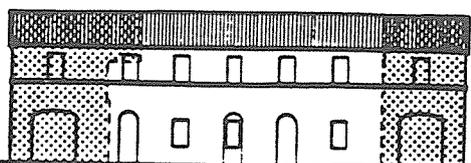
Piano Terra

TIPO ITALICO pianta rettangolare, di modeste dimensioni, a due piani, con ingresso e scala laterali.

L'AMPLIAMENTO può avvenire su entrambi i lati a tutt'altezza riproponendo la modularità del prospetto



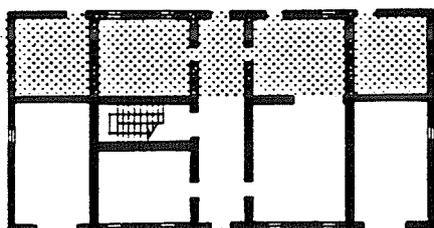
Piano Primo



Prospetto

EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO.

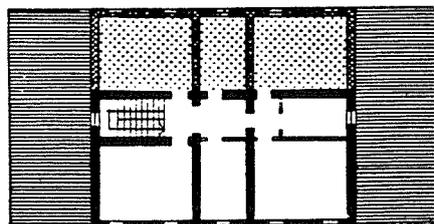
ABACO DI RIFERIMENTO PER GLI AMPLIAMENTI E/O SOPRAELEVAZIONI



Piano Terra

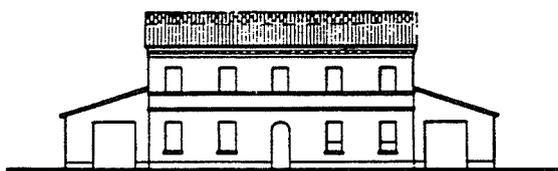
TIPO FAENTINA-IMOLESE pianta rettangolare a volte profonda, tetto a due o quattro falde (negli edifici più profondi), a due piani.

Elemento caratteristico il fienile a volte ricavato nell'abitazione e posto sopra la stalla, a volte nello stesso corpo è ricavato uno o due porticati laterali usati come ricovero attrezzi.

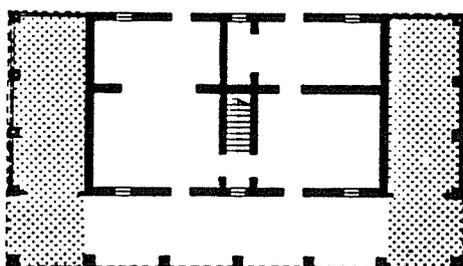


Piano Primo

L'AMPLIAMENTO può avvenire sul retro dell'esistente lungo tutto il piano terra, e sempre sul retro del 1° piano in modo da conservare il prospetto con i due portici laterali (anche tamponati per renderli abitabili).



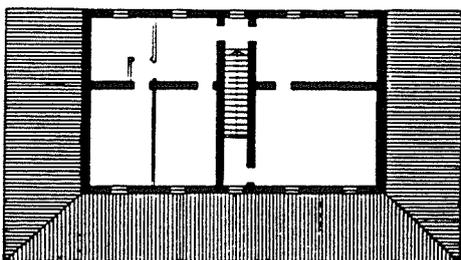
Prospetto



Piano Terra

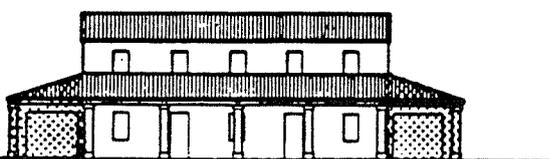
TIPO CESENATE pianta rettangolare, tetto a due falde, dimensioni non grandi, a due piani.

Elemento caratteristico il portico largo in media 3/4 m., innestato a mezza casa sotto le finestre del primo piano, copre uno o due fianchi, il tetto non ha forte inclinazione ed è sorretto da 5/7 pilastri (alcuni passaggi sono in genere occlusi).



Piano Primo

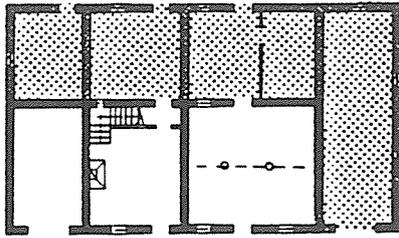
L'AMPLIAMENTO può essere fatto tamponando i due fianchi laterali (o il fianco laterale), ottenendo così uno o due vani aggiuntivi o in ampliamento dei vani attigui.



Prospetto

EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO.

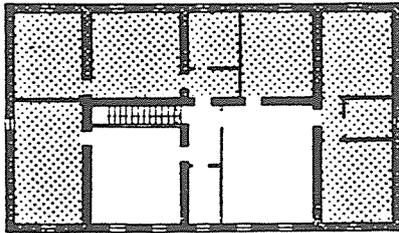
ABACO DI RIFERIMENTO PER GLI AMPLIAMENTI E/O SOPRAELEVAZIONI



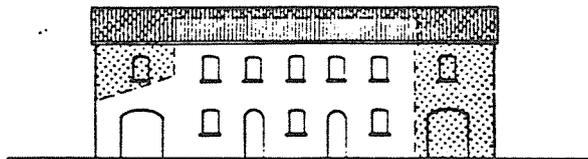
Piano Terra

- 1) TIPO FORLIVESE pianta rettangolare, tetto a due falde, dimensioni a due piani, non grande. Elemento caratteristico una o due ali laterali più basse adibite a servizi.

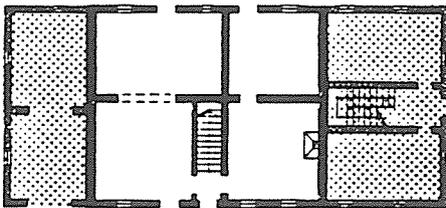
L'AMPLIAMENTO può avvenire sul retro e lateralmente fino ad ottenere una pianta rettangolare di dimensioni maggiori e un prospetto con fronte unitario a tutt'altezza.



Piano Primo



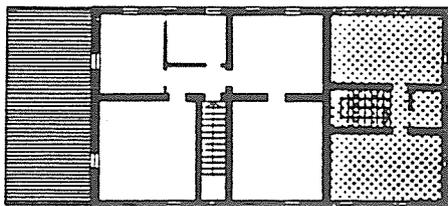
Prospetto



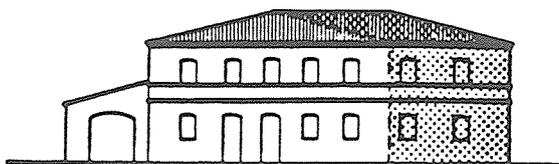
Piano Terra

- 2) TIPO FORLIVESE pianta rettangolare abbastanza profonda, tetto a quattro falde, dimensioni a due piani, non grande. Elemento caratteristico un'ala laterale più bassa adibita a servizi.

L'AMPLIAMENTO può avvenire, mantenendo l'ala più bassa utilizzandola però come vano abitabile, sul lato libero a tutt'altezza riproponendo la modularità del prospetto.



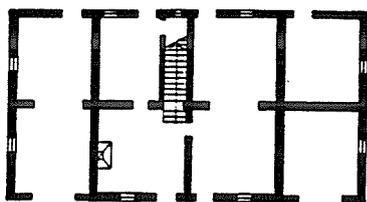
Piano Primo



Prospetto

EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO.

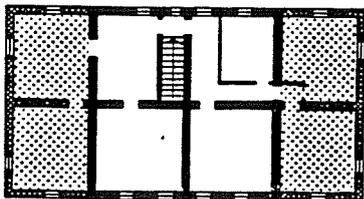
ABACO DI RIFERIMENTO PER GLI AMPLIAMENTI E/O SOPRAELEVAZIONI



Piano Terra

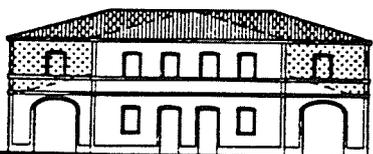
3) TIPO FORLIVESE pianta quadrata, tetto a quattro falde, dimensioni a due piani, non grande.

Elemento caratteristico due ali laterali più basse adibite a servizi.



Piano Primo

L'AMPLIAMENTO può avvenire sui due lati, eliminando le ali laterali, ottenendo così una pianta rettangolare di maggiori dimensioni e un prospetto con fronte unitario a tutt'altezza.



Prospetto