



COMUNE DI RAVENNA

prg 83

PIANO REGOLATORE GENERALE

A D O T T A T O : DELIBERA CONSILIARE N°15830/672 DEL 21/4/83
CONTRODEDOTTO: DELIBERA CONSILIARE N° DEL
A P P R O V A T O : DECRETO REGIONALE N° DEL
P U B B L I C A T O : GAZZETTA UFFICIALE N° DEL

SINDACO
ASSESSORE ALL' URBANISTICA
SEGRETARIO GENERALE

DOTT. GIORDANO ANGELINI
CARLO LORENZO CORELLI
DOTT. GIUSEPPE LAZZANO

ELABORAZIONE UFFICIO DI PIANO:

CONSULENTE GENERALE
CONSULENTE OPERATIVO
RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO

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

COMPONENTI UFFICIO DI PIANO

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

COMPONENTI SEZIONE URBANISTICA

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

21 APR 1983

NORME DI ATTUAZIONE

P5

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

P.P.A.	Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art.20
P.U.E.	Piani Urbanistici Esecutivi di cui all'art.22
(n.)	L'articolo di legge citato è riportato in appendice al numero indicato
L.N. 1089/39	Legge Nazionale 1° giugno 1939, n.1089 Tutela delle cose di interesse artistico e storico
L.N. 1497/39	Legge Nazionale 29 giugno 1939, n.1497 Norme sulla protezione delle bellezze naturali
L.N. 1150/42	Legge Nazionale 17 agosto 1942, n.1150 Legge Urbanistica
L.N. 63/53	Legge Nazionale 10 febbraio 1953, n.62 Costituzione e funzionamento degli organi regionali
D.M. 1404/68	Decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n.1404 Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art.19 della Legge 6 agosto 1967, n.765
L.N. 10/77	Legge Nazionale 28 gennaio 1977, n.10 Norme per la edificabilità dei suoli
L.R. 2/78	Legge Regionale dell'Emilia Romagna 12 gennaio 1978, n.2 Programmi Pluriennali di Attuazione degli strumenti urbanistici di cui alla Legge 28 gennaio 1977, n.10
L.R. 13/78	Legge Regionale dell'Emilia Romagna 2 maggio 1978, n.13 Nuove norme sulle funzioni regionali in materia di cave e torbiere
L.N. 1/78	Legge Nazionale 3 gennaio 1978, n.1 Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali
L.N. 457/78	Legge Nazionale 5 agosto 1978, n.457 Norme per l'edilizia residenziale
L.R. 47/78	Legge Regionale dell'Emilia Romagna 7 dicembre 1978, n.47 "Tutela e uso del territorio", integrata e modificata dalla L.R. n.23 del 29.3.1980
D.P.R.753/80	Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto D.P.R. 11 luglio 1980, n.753
L.N. 94/82	Legge Nazionale 25 marzo 1982, n.94 Norme per l'edilizia residenza e provvidenze in materia di sfratti

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I° - GENERALITA'

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

CAPITOLO II° - INDICI URBANISTICO-EDILIZI

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

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

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

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO IV° - PROGRAMMATA ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art.20 - Il programma pluriennale di attuazione -P.P.A.-	pag.19
---	--------

CAPITOLO X° - ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

- Art.58 - Zone E1: agricole normali pag. 74
- Art.59 - Zone E2: agricole di salvaguardia " 78

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

- Art.60 - Zone F: attrezzature pubbliche di interesse generale pag. 80
- Art.61 - Zone F1: attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale " 80
(stazione autocorriere; edifici per l'istruzione superiore, ospedalieri e sanitari, culturali, militari, uffici e servizi pubblici ed impianti tecnologici; aree attrezzate per spettacoli viaggianti; aree attrezzate per attività fieristiche; parchi naturali, parchi pubblici; discariche comunali)
- Art.62 - Zone F2: destinate alla viabilità e alle ferrovie " 84
- Art.63 - Zone F3: pubbliche e di uso pubblico per servizi e attrezzature " 86
(zone portuali; zone portuali turistiche; zone per uffici pubblici, strutture annonarie, e produttive e di interesse pubblico; zone per depositi speciali; zone aeroportuali)
- Art.64 - Zone G: servizi pubblici di quartiere " 90
(zone per l'istruzione; zone per attrezzature civili di interesse comune; zone per attrezzature religiose di interesse comune; zone a verde attrezzato; zone a verde sportivo; zone per parcheggi pubblici)
- Art.65 - Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature " 92

CAPITOLO XII° - ZONE H: SERVIZI PRIVATI

- Art.66 - Zone H: Zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative pag. 95

CAPITOLO XIII° - ZONE I - L: DI TUTELA E ATTIVITA' ESTRATTIVE

Art.67 - Zone I: di tutela	pag. 96
Art.68 - Parchi territoriali	" 101
Art.69 - Zone L: attività estrattive	" 102

TITOLO IV° - NORME FINALI

CAPITOLO XIV° - NORME FINALI

Art.70 - Parcheggi privati	pag.104
Art.71 - Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G....	" 105
Art.72 - Costruzioni temporanee	" 106
Art.73 - Concessioni rilasciate	" 107
Art.74 - Conferma delle perimetrazioni già deliberate...	" 107
Art.75 - Barriere architettoniche	" 107
Art.76 - Zone soggette a progettazione unitaria previo esperimento di Concorso Nazionale	" 107

- APPENDICE: 1. Norme di presentazione dei P.U.E. di iniziativa privata
2. Norme di presentazione dei progetti
3. Riferimenti legislativi

CAPITOLO V° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

TITOLO III° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPITOLO VI° - ZONIZZAZIONE

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

CAPITOLO VII° - ZONE A: CULTURALI AMBIENTALI

Art.32 - Norme generali - Disciplina di intervento nel Centro Storico	pag. 32
Art.33 - Destinazioni d'uso ammesse	" 39
Art.34 - Articolazione delle zone A in sottozone	" 41
Art.35 - Sottozona A1: edifici e/o complessi di rilevante valore architettonico-monumentale	" 42
Art.36 - Sottozona A2: edifici di valore storico-artistico, architettonico, documentario	" 42
Art.37 - Sottozona A3: edifici essenzialmente residenziali che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico	" 43
Art.38 - Sottozona A4: edifici e/o complessi di recente edi- ficazione inseriti nel tessuto edilizio del Centro Storico	" 43
Art.39 - Sottozona A5: aree libere, risultanti da edifici demoliti, da riedificare	" 44

Art.40 - Sottozona A6: edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio del Centro Storico, ma sono incompatibili con esso per le specifiche caratteristiche planovolumetriche	pag. 45
Art.41 - Sottozona A7: edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da demolire..	" 45
Art.42 - Sottozona A8: edifici e/o complessi isolati di interesse storico-artistico e/o documentario	" 45

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

Art.43 - Destinazioni ammesse	pag. 50
Art.44 - Zone B1: Edificate sature	" 51
Art.45 - Zone B2/B3: Edificate di integrazione	" 52
Art.46 - Zone B4/B5: di completamento	" 54
Art.47 - Zone C1: di espansione, in corso di attuazione.	" 55
Art.48 - Zone C2: di nuovo impianto	" 56
Art.49 - Zone C3: di nuovo impianto e di adeguamento per la formazione del sistema dei corsi e delle piazze	" 58
Art.50 - Zone a verde privato	" 59

CAPITOLO IX° - ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art.51 - Destinazioni d'uso ammesse	pag. 60
Art.52 - Zone D1: artigianali esistenti e di completamento	" 61
Art.53 - Zone D2: industriali esistenti e di completamento	" 62
Art.54 - Zone D3: artigianali e industriali di nuovo impianto	" 64
Art.55 - Zone D4: terziarie, commerciali e di servizio esistenti e di completamento	" 65
Art.56 - Zone D5: terziarie, commerciali e di servizio di nuovo impianto, campeggi, villaggi turistici e capanni ad uso turistico	" 69
Art.57 - Zone D6: aree di servizio all'industria	" 73

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I° - GENERALITA'

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

* 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.

* Al P.R.G. sono allegati i seguenti elaborati di analisi:

- A₁ - Analisi del territorio Comunale: ALTIMETRIA 1:25.000
- A₂ - Analisi del territorio Comunale: GEOMORFOLOGIA 1:25.000
- A₃ - Analisi del territorio Comunale: GEOLITOLOGIA 1:25.000
- A₄ - Analisi del territorio Comunale: GIACIMENTI 1:25.000
- A₅ - Analisi del territorio Comunale: GEOPEDOLOGIA 1:25.000
- A₆ - Analisi del territorio Comunale: IDROLOGIA 1:25.000
- A₇ - Analisi del territorio Comunale: BENI CULTURALI 1:20.000
- A₈ - Analisi del territorio Comunale: SISTEMA INFRASTRUTTURALE 1:25.000
- A₉ - Analisi del territorio Comunale: RETI TECNOLOGICHE 1:25.000
- A₁₀ - Analisi del territorio Comunale: RETI TECNOLOGICHE 1:25.000
- A₁₁ - Analisi del territorio Comunale: USO DEL SUOLO 1:10.000
- A₁₂ - Analisi del territorio Comunale: AREE DI SALVAGUARDIA E TUTELA 1:20.000
- A₁₃ - Analisi del territorio Comunale: UNITA' ELEMENTARI TERRITORIALI 1:25.000
- A₁₄ - Analisi del capoluogo: UNITA' ELEMENTARI URBANE 1:5.000
- A_{15,i} - Analisi del sistema insediativo: AREE LIBERE (Esemplificazioni) 1:5.000
- A_{16,i} - Analisi del sistema insediativo: ISOLATI (Esemplificazioni) 1:2.000
- A₁₇ - Analisi del Centro Storico: DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DEGLI EDIFICI 1:1.000
- A₁₈ - Analisi del Centro Storico: DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DEI PIANI TERRENI 1:1.000
- A₁₉ - Analisi del Centro Storico: CONFRONTO CATASTI STORICI (Esemplificazioni) 1:1.000

* Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- P.0 - Relazione generale
- TAV. P.1 - Schema del P.R.G. scala 1:20.000 (n.2 tavole)
- TAV. P.2 - Schema del sistema infrastrutturale scala 1:20.000 (n.2 tavole)
- TAV. P.3 - Disciplina d'uso del suolo e degli edifici scala 1:5.000 (n.100 Tavole)
- TAV. P.4 - Disciplina d'uso del suolo e degli edifici (Centro Storico) scala 1:1.000 (n.9 Tavole)
- P.5 - Norme di Attuazione
- TAV. P.6 - Sintesi delle indicazioni del P.R.G. relative al capoluogo: viabilità e parcheggi - scala 1:10.000
- TAV. P.7 - Sintesi delle indicazioni del P.R.G. relative al capoluogo: Piano dei servizi (Zone G) - scala 1:5.000
- P.8 - Relazione geologica
- Legenda delle tavole di progetto P3 (1:5000) e P4 (1:1000)

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

ART. 2 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

* Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G. e dal relativo P.P.A., partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, da parte del Sindaco, di "concessione" o "autorizzazione", di cui agli artt. 28, 29 e 30 delle presenti norme e ai sensi della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio.

* Le sole previsioni del P.R.G. e del relativo P.P.A. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria, indicate al successivo art. 26, manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

CAPITOLO II° - INDICI URBANISTICO-EDILIZI

ART. 3 - INDICI URBANISTICI

S.T. 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.

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

U.T. Indice di utilizzazione territoriale = $\frac{S.U.}{S.T.}$ la massima superficie utile (S.U.), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S.T.).

U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = $\frac{S.U.}{S.F.}$ la massima superficie utile (S.U.), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.F.).

I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = $\frac{V.C.}{S.T.}$ il volume massimo (V.C.), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S.T.).

I.F. Indice di fabbricabilità fondiaria = $\frac{V.C.}{S.F.}$ il volume massimo (V.C.), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.F.).

ART. 4 - INDICI EDILIZI

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

- a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza;
- b) dei porticati e delle pensiline di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della Superficie Utile complessiva (S.U.);
- c) dei balconi e delle logge coperte con profondità non superiore a mt.2,00; delle tettoie con sporgenza non superiore a ml.3,00;
- d) dei sottotetti non praticabili non finestrati, e di quelli praticabili e/o finestrati, la cui altezza libera interna sia inferiore a mt.1,60;
- e) delle cabine elettriche.

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

S.C. Superficie coperta - La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (S.U.) dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico, privato, condominiale.

R.C. Rapporto di copertura = $\frac{S.C.}{S.F.}$ il rapporto massimo fra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (S.F.).

S.U.A. Superficie utile abitabile (riferita alle residenze permanenti e temporanee ed ai locali destinati ad attività di commercio al dettaglio, di artigianato di servizio per le attività turistiche, agli esercizi pubblici e di interesse collettivo e ad altre attività terziarie).

- Ai fini dell'applicazione dell'art.6 della L.N. n.10/1977, (1), la (1) superficie utile abitabile è quella definita dall'art.3 del D.M. 10 maggio 1977 n.801 come "la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".

H.F. Altezza delle fronti - Ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà e/o di zona, l'altezza delle fronti (per fronte s'intende la superficie in elevazione dell'edificio la cui proiezione ortogonale ricade sul confine):

- negli edifici con copertura piana: è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota del colmo strada
- negli edifici con copertura non piana: è data dalla differenza fra la quota del punto più alto della fronte e la quota del colmo strada e comunque dalla quota d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura.

Se la quota del colmo strada è superiore a quella del terreno sistemato l'H.F. va computata da quest'ultima.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e la sagoma della copertura.

H.M. Altezza massima del fabbricato - L'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H.F.): sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, ecc.

V.C. Volume del fabbricato - E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) 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 dell'ultimo solaio di copertura, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

H.V. Altezza virtuale - $\frac{V.C.}{S.U.A.}$ ai fini dell'art.43 della L.N. 457/78 (2) (2) è rappresentata dal rapporto tra volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (S.U.A.).

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.

ART. 5 - DISTANZE E ALTEZZE

Le distanze minime degli edifici dai confini di zona, escluse le fasce di rispetto, di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite nel Titolo III delle presenti norme e/o nelle planimetrie di P.R.G.

ART. 6 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

- * Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione del P.U.E. di cui all'art.22 delle presenti norme.
- * Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.E. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.E., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.
- * Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati i volumi e le superfici delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già computate per costruzioni precedenti.
- * Ai fini del calcolo degli abitanti e/o addetti insediabili e del rapporto tra i diversi indici si applicano dei due seguenti parametri quello superiore:
 - a) residenze permanenti:
1 abitante = 30 mq. (S.U.) o 100 mc. (V.C.)
 - b) residenze turistiche:
1 abitante = 15 mq. (S.U.) o 50 mc. (V.C.)
 - c) zone produttive artigianali-industriali
1 addetto = 100 mq. (S.U.)

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

ART. 7 - CATEGORIE DI INTERVENTO

* In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione con o senza ricostruzione
- nuova edificazione
- variazione della destinazione d'uso
- ristrutturazione urbanistica
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio
- uso e tutela delle risorse naturali

ART. 8. MANUTENZIONE ORDINARIA

* Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N.1089/39 e della L.N. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione di pavimenti interni.

* Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

* L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto nè a concessione nè ad autorizzazione e dovrà essere comunicato al Sindaco almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori.

ART. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

* 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

latiscenti 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.

- * In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- * L'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo art.10.
- * 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.
- * Sono compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art.9 punto e) della L.N. 10/77 (3). (3)
- * Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori; tale autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni e in tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.
- * La disposizione di cui al precedente comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi citate nel precedente primo comma e quando comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore (art.48 L.N.457/78). (4) (4)

ART. 10 - RESTAURO SCIENTIFICO

- * 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.
- * 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;
 - 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;

- 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.
- * L'intervento di restauro scientifico è soggetto alla concessione di cui all'art.29 delle presenti norme.

ART. 11 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- * Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- * 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;
- 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 dall'art. 32 lettera 1) delle presenti norme, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo, nonchè la sopraelevazione del calpestio del piano terreno fino a mt.0,30 dalla quota stradale;

- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) è ammesso il rialzo del solaio di copertura per un'altezza non superiore a mt.0,70, solo nei casi espressamente previsti da Piano di recupero, nelle zone soggette ad allagamento;
- f) è ammessa inoltre la realizzazione di scale, preferibilmente in legno e/o metallo, per l'accesso a sottotetti abitabili.

3. ripristino tipologico

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

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

4. demolizione

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

b. 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.

- * L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto alla concessione di cui all'art.29 delle presenti norme, ad eccezione di quanto previsto all'art.7 della L.N.94/82 per il periodo di validità della legge stessa (5)

ART. 12 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

ART. 13 - DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

- * 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.

* L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto alla concessione di cui all'art.29 delle presenti norme, ad eccezione di quanto previsto dall'art.7 della L.N. 94/82, per il periodo di validità della legge stessa (5).

(5)

* L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto alla concessione, di cui all'art.28 delle presenti norme.

ART. 14 - NUOVA EDIFICAZIONE

* L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opere emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, nonchè di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

* Il tipo di intervento comprende anche:

a) ampliamento - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;

b) sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;

c) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

* L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione di cui all'art.28 delle presenti norme, ad eccezione dei casi di cui all'art.9 della L.N.10/77 (3) per i quali è prescritta la concessione di cui all'art.29 delle presenti norme e ad eccezione dei casi di cui all'art. 7 della L.N.94/82, per il periodo di validità della legge stessa (5) (3) (5)

ART. 15 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

- * 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.
- * Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, ai fini delle presenti norme, le modifiche tra le seguenti categorie diverse, nell'ambito delle singole zone:
 1. Residenza e servizi alla residenza
 2. Attività produttive di carattere artigianale ed industriale
 3. Attività commerciali e di artigianato di servizio alla persona
 4. Attività direzionali
 5. Attività alberghiere
 6. Attività ricreative e pubblici esercizi
- * L'intervento di variazione della destinazione d'uso è soggetto alla concessione di cui all'art.28 delle presenti norme.
- * 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 manutenzione ordinaria.

ART. 16 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- * 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.
- * Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi P.U.E., ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.
- * 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 di 1 mq. per ogni 10 mq. di S.U.A.

- * L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.U.E. o a progetto unitario da approvarsi dal Consiglio Comunale.

ART. 17 - NUOVO IMPIANTO

- * 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.
- * L'intervento di nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.E. di cui all'art.22 delle presenti norme, salvo i casi in cui il P.R.G. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento.

ART. 18 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

- * Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali le Ferrovie dello Stato, l'Anas, l'Amiu, l'Amga e altri Enti Pubblici non territoriali quali l'Enel e la Sip, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, ecc.).

- * Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art.9, punti a), f) e g) della L.N. 10/77 (3).
- * Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti alla concessione di cui all'art.29 delle presenti norme.

ART. 19 - USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

- * Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per la ricerca e lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.
- * 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.
- * Ferme rimanendo le vigenti norme legislative, ogni intervento compreso in questa categoria è soggetto ad un'autorizzazione, da parte dell' Autorità comunale, che deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale.

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO IV° - PROGRAMMATA ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 20 - IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

- * 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.
- * Il P.P.A. coordina gli interventi pubblici e privati, in rapporto alle previsioni della spesa pubblica, in coerenza con le indicazioni degli strumenti di programmazione regionali.
- * 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.
- * Qualora entro i termini stabiliti dal P.P.A., nelle aree di espansione individuate nello stesso, i privati aventi titolo, singolarmente o riuniti in consorzio, non abbiano presentato istanza di concessione corredata dagli atti, documenti ed elaborati richiesti dalle vigenti norme, il Comune, con deliberazione consiliare, procede all'esproprio delle aree stesse.
- * Al di fuori del P.P.A., sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, gli interventi di cui all' art.9 della L.N. 10/77 (3), nonchè gli interventi di cui all' art.6 della L.N. 94/82 (6).

CAPITOLO V° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 21 - DEFINIZIONE

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

ART. 22 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

- * 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.

- * I P.U.E. di iniziativa pubblica, previsti dal P.R.G., sono i seguenti:

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica di cui agli artt.20, 21, 22 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (7), (8), (9); (7),(8),(9)
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui all'art.23 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (P.E.E.P.) (10). (10)
- Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi di cui all'art.24 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (P.I.P.) (11). (11)
- Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della L.N. 457/78 (12). (12)

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

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata di cui al successivo art.23
- Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui al successivo art.24.

* All'interno del perimetro dei piani di cui al presente articolo, la superficie delle aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è determinata dal successivo art.26; nel caso in cui le aree suddette siano individuate, nella ubicazione e/o nella quantità, dalle planimetrie di P.R.G., la loro superficie deve essere adeguata ai minimi prescritti dal successivo art.26, in sede di formazione dei P.U.E.

ART. 23 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

* 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.

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

- * Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo, dovranno predisporre il progetto del piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune di cui all'art.25 della presenti norme.
- * 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.
- * Chiunque può presentare osservazioni al Piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito.
- * Il Consiglio Circostrizionale esprime il proprio parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del Piano: decorso tale termine il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, procede ai successivi adempimenti.
- * Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale il Consiglio Comunale decide anche sulle osservazione e sulle opposizioni, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.59 della L.N. 62/53 (13).
- * Se, entro i termini stabiliti, i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere, all'interno di detti perimetri, attraverso il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e/o attraverso l'esproprio, secondo quanto prescritto dal 4° comma del precedente art.20.
- * 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.
Le aree così scorporate potranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, salvo che per gli edifici esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art.9 della L.N.10/77 (3).

(13)

(3)

ART. 24 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

- * 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 S.U., della S.C. e del volume esistenti, salvi i casi di cui all'art.11, n.2 delle presenti norme.
- * Le proposte presentate dai proprietari sono esaminate dal Consiglio Comunale che, con apposita deliberazione, autorizza la redazione del progetto di Piano.
- * Il progetto di Piano è adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune, ai sensi del successivo art.25.
- * 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.

* 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.

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

* Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale il Consiglio Comunale decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art.59 della L.N. 62/53 (13)

(13)

ART. 25 - CONVENZIONI

* I progetti di P.U.E. di Iniziativa Privata vengono approvati dal Consiglio Comunale e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.

La convenzione deve prevedere:

a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità minime prescritte dal successivo art.26;

b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione. Gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

c) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;

- d) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativa alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- e) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, 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;
- g) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

* Le convenzioni relative ai Piani di recupero sono stipulate sulla base di una Convenzione-tipo deliberata dal Consiglio Comunale nel rispetto di quanto stabilito dall'art.32, ultimo comma, della L.N. 457/78 (14)

(14)

ART. 26 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

* Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:

- le strade
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di mq.3 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.

* Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sottoelencate:

- 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.

- * Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione.
- * Nei P.U.E. relativi agli insediamenti residenziali permanenti ed a quelli residenziali turistici, le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori rispettivamente, a mq.18 ed a mq.24 per ogni abitante convenzionale insediabile.
- * 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 per ogni 10 metri quadrati di S.U.A. ricostruita.
- * Nei P.U.E. relativi ad insediamenti industriali e artigianali, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 20% della superficie territoriale (S.T.) di tali insediamenti.
- * Nei P.U.E. 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 (S.U.) di tali attività.
- * Per P.U.E. con previsioni miste - residenze e commercio, alberghi ecc. il calcolo delle superfici pubbliche vengono effettuate in base alle destinazioni d'uso previste dal P.U.E.
- * Con specifica perimetrazione sono indicate le zone residenziali e/o produttive ad intervento diretto per le quali è comunque richiesto progetto unitario preventivo al rilascio delle singole concessioni.

ART. 27 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

* 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, Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di:

- concessione onerosa di cui al successivo art.28
- concessione gratuita di cui al successivo art.29
- autorizzazione di cui al successivo art.30.

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

* L'intervento edilizio diretto può essere subordinato a progettazione unitaria per edifici e/o opere su richiesta dal Sindaco.

ART. 28 - CONCESSIONE ONEROSA

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

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

* La concessione edilizia deve prevedere tra l'altro:

1. gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie utile edificabili, determinati ai sensi dell'art.5 della L.N.10/77 (15), ovvero, qualora dette spese vengano coperte, in tutto o in parte, attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla sua esecuzione, nonchè i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune; (15)
2. la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art.6 della L.N. 10/77 (1); (1)
3. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
4. l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.;
5. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla concessione.

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

ART. 29 - CONCESSIONE GRATUITA

* Nelle ipotesi previste dall'art.9 della L.N. 10/77, escluso il punto b), (3) , la concessione edilizia è rilasciata a titolo (3) gratuito e deve prevedere tra l'altro:

1. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
2. l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.;
3. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella concessione.

ART. 30 - AUTORIZZAZIONE

* Per gli interventi di cui ai precedenti artt.9, 10, 11 e 19, l'esecuzione dei lavori è soggetta ad autorizzazione del Sindaco che deve contenere, tra l'altro, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso, nonché, se del caso, l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.

* Sono altresì soggetti ad autorizzazione del Sindaco i seguenti interventi:

- installazione di insegne pubblicitarie, lapidi, cartelli, mostre, vetrine, lumi
- installazione di tende aggettanti su spazi pubblici
- installazione di cabine telefoniche ad uso pubblico, nonché di apparecchi distributori automatici
- installazione di chioschi provvisori stagionali (con esclusione di uso anche temporaneo per alloggio) su spazi privati e/o pubblici.

TITOLO III° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALECAPITOLO VI° - ZONIZZAZIONE

ART. 31 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

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

(17)

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

CAPITOLO VII - ZONE A: CULTURALI-AMBIENTALI

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

- * Le zone A (Centro Storico e complessi o edifici isolati di interesse storico-artistico e/o documentario) sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a vincolo di conservazione e risanamento conservativo.
 - * Il risanamento conservativo si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali.
 - * Nelle zone A il P.R.G. si attua sia per intervento diretto sia previo strumento urbanistico di attuazione (P.U.E.), secondo quanto prescritto dal presente articolo; valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:
 - a) le superfetazioni edilizie, individuate in sede di progetto, saranno eliminate ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere considerati in caso di ricostruzione.
- Si intendono per "superfetazioni":
- le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere

- i capannoni ad uso artigianale, industriale e commerciale, nonché i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive;
- b) non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interraste che in elevazione, degli spazi liberi esistenti, fatta eccezione per gli edifici da realizzare sulle aree pubbliche e di uso pubblico (destinati a servizi ed attrezzature); per i nuovi edifici privati consentiti, indicati nelle tavole di P.R.G., sottoclassi A5 e A6, per i quali è definita sia l'area coperta che l'altezza;
- c) sono ammessi interventi comunali che, sulla base di progetti esecutivi unitari interessanti uno o più isolati e le relative aree pubbliche, abbiano lo scopo di predisporre la manutenzione di immobili, l'arredo ed il restauro di spazi ed edifici pubblici, l'acquisizione e l'utilizzazione di aree libere secondo la prescrizione di P.R.G., la realizzazione di isole pedonali e percorsi pedonali;
- d) non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali nel quadro degli interventi di cui al precedente punto c) e in Piani Particolareggiati di iniziativa comunale, nè l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;
- e) è prescritta la conservazione delle alberature esistenti, nonché la conservazione delle aree cortilizie graficamente individuate nelle tavole di P.R.G.;

- f) tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali, ovvero da demolizioni, verificatisi dopo l'adozione del presente P.R.G., potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito dei Piani di Recupero redatti in conformità del Titolo IV della L.N. 457/78 nei limiti del volume preesistente;
- g) non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti, nè aperture di nuovi vani per negozi o passi carrai, salvo specifiche indicazioni di P.R.G. e/o di P.U.E.; eccezionalmente è consentita l'apertura di nuovi passi carrai derivanti da aperture nei muri di cinta compatibilmente all'uso dell'area libera di pertinenza dell'edificio servito; è ammessa l'apertura di passi carrai nella zona compresa tra via Maggiore, via Fiume Abbandonato, via Dantona e via degli Spreti;
- h) l'intervento edilizio diretto deve essere in ogni caso riferito alla singola unità edilizia indicata nelle planimetrie di P.R.G. Gli interventi su più di una unità edilizia come sopra definita (o su interi isolati) possono avvenire solo nell'ambito delle aree per attrezzature pubbliche indicate nel P.R.G. o previo piano di recupero di iniziativa pubblica o privata esteso alle aree indicate nel P.R.G. con apposito perimetro o che l'Amministrazione Comunale potrà delimitare, sentita la Soprintendenza ai Monumenti, nei casi in cui all'interno del Piano di Recupero vi siano edifici vincolati ai sensi delle leggi vigenti; la documentazione di progetto deve essere riferita alla parte oggetto dell'intervento mentre la documentazione dello stato attuale deve essere riferita all'intera unità edilizia;

- i) nell'ambito del Centro Storico ed indipendentemente dalla classificazione in sottozone di intervento di cui appresso il P.R.G. individua:
- i comparti di aree ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico o ad edilizia economica e popolare; ogni comparto sarà oggetto di un progetto unitario di sistemazione di iniziativa comunale ovvero di iniziative dell'Ente proprietario. All'interno di ogni comparto sono distinte e precisate le diverse destinazioni pubbliche delle singole aree e/o immobili;
 - i comparti di aree e di edifici, corrispondenti a complessi funzionali privati, all'interno dei quali l'autorizzazione di qualsiasi tipo di intervento, che non sia quello di ordinaria manutenzione, è subordinato alla presentazione e approvazione di un progetto unitario interessante l'intero comparto;
 - i comparti di aree ed edifici che sono subordinati a Piani di recupero di iniziativa comunale. all'interno di tali aree il P.R.G. indica interventi e destinazioni d'uso che possono essere ulteriormente precisati e definiti nel progetto di Piano, che deve essere elaborato nel rispetto del Titolo IV della Legge 5 agosto 1978 n.457;
- l) in aggiunta a quanto previsto dal Regolamento d'Igiene, sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media non inferiore a ml. 2,50, purchè dotati (se di altezza inferiore a m. 2,70) di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensioni inferiori a mq. 6,00 potranno essere illuminati artificialmente e dotati di ventilazione forzata;

m) Piani interrati: in tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti, purchè la destinazione degli stessi sia al servizio della residenza o delle attività svolte nei piani superiori dell'edificio, e a garages d'uso pubblico.

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

n) Sottotetti: sono consentiti alloggi nei sottotetti subordinamente al verificarsi delle seguenti condizioni:

- altezza minima dei sottotetti misurata fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del tetto, a filo interno dei muri perimetrali dell'edificio: mt.1,50
- altezza media interna netta, misurata come al precedente punto , dei vani abitabili: mt.2,40
- altezza media netta dei vani di servizio, purchè provvisti di impianti di aspirazione forzata: mt.2,00
- 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;

o) Norma sui materiali: negli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione, per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

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

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

E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico che comunque saranno oggetto di analisi preventiva da parte di tecnici comunali, ai fini del parere della Commissione Edilizia.

Nei casi ove sia prescritto il restauro scientifico, le suddette tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; la linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di coper-

tura tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare salti di falda o frammentazione delle falde. In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti la pendenza delle falde non potrà superare il 40%.

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

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

Si dovrà cercare di ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (misura delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.).

- p) Crolli: qualora nel corso di interventi su edifici soggetti a restauro scientifico e/o a restauro conservativo in presenza di concessione si verifichi il crollo di una porzione dell'immobile essa dovrà essere ripristinata nel rispetto delle previsioni del progetto.

Nel caso di crolli causati da calamità, le strutture crollate potranno essere ricostruite nel rispetto dei volumi e delle superfici preesistenti, previo rilascio di concessione edilizia.

ART. 33 - DESTINAZIONI AMMESSE

Nelle zone A sono ammesse, le seguenti categorie di destinazioni d'uso:

- a) residenza, servizi e attrezzature pubbliche (istituzioni pubbliche statali e degli Enti locali elettivi), associazioni politiche, sindacali, culturali ricreative e religiose; artigianato di servizio e produttivo, con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - b) uffici privati e banche, studi professionali e attività commerciali limitatamente alle Superfici utili già destinate a tali usi e al 20% delle Superfici utili già destinate alla residenza per singola unità edilizia;
 - c) ristoranti, bar, trattorie, osterie, senza limitazioni, al piano terra;
 - d) garages d'uso pubblico, strutture ricettive alberghiere, teatri e cinematografi.
- * E' invece sempre escluso dalla "zona territoriale omogenea "A", l'inserimento di magazzini e depositi all'ingrosso.
- * E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o della città storica.
- * E' consentito in tutti i casi l'adeguamento delle attività di commercio al dettaglio esistenti alle superfici minime previste dal vigente Piano del Commercio.

* E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso dei pubblici esercizi, botteghe artigiane ed esercizi commerciali esistenti lungo le vie Cavour, Cairoli, Matteotti, Muratori, IV Novembre, XIII Giugno, Mentana e Diaz (da piazza del Popolo a vicolo degli Ariani) e sulle piazze del Popolo, XX Settembre, Einaudi e A. Costa, esclusivamente fra le categorie suddette.

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

AM = AREE MONUMENTALI E DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE

AR = AREE ARCHEOLOGICHE

VPA = VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

VS = VERDE SPORTIVO

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

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

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

UP = UFFICI PUBBLICI

P = PARCHEGGI

A = ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE

AS = ARTIGIANATO DI SERVIZIO

CO = COMMERCIO AL MINUTO

R = RESIDENZA

C = CINEMATOGRAFO

IP = CASA CIRCONDARIALE DI PENA

G = AUTORIMESSA/AUTOSILO

ART. 34 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE A IN SOTTOZONE

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

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

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

A3 - Edifici essenzialmente residenziali che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico

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

A5 - Aree libere risultanti da edifici demoliti, da riedificare

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

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

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

* Gli edifici sottoposti a vincolo di tutela in base alla L.N. 1089/39 sono indicati nelle planimetrie di P.R.G.

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

- * 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.

In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria manutenzione e di restauro scientifico, definiti rispettivamente dagli artt.8 e 10.

- * Per tutti gli interventi, salvo la manutenzione ordinaria, è necessaria la concessione edilizia, subordinata, per gli edifici classificati ai sensi della L.N. 1089/39, al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici.
- * Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.33, purchè compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.

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

- * 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.
- * In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria manutenzione (art. 8) e di restauro e risanamento conservativo di tipo A (art. 11), salvi i casi in cui dalle analisi storico-critiche prescritte, nell'allegata appendice n. 2 risulti la opportunità dell'intervento di restauro e risanamento

conservativo di tipo B previa deliberazione di Consiglio Comunale.

- * Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.33, purchè garantiscano la conservazione della struttura edilizia preesistente.

**ART. 37 - SOTTOZONA A3 - EDIFICI ESSENZIALMENTE RESIDENZIALI
CHE COSTITUISCONO IN PREVALENZA IL TESSUTO EDILIZIO
DEL CENTRO STORICO**

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

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

- * Comprende le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente.
- * In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art.8), di manutenzione straordinaria (art.9), di ristrutturazione edilizia (art.12), di demolizione, con o senza ricostruzione.

Per gli interventi di demolizione con ricostruzione, salvo diverse prescrizioni grafiche riportate nelle planimetrie di P.R.G., è consentita la variazione dell'altezza massima o della superficie coperta, mantenendo comunque nelle dimensioni dell'esistente la superficie utile lorda ed il volume. In ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiario I.F. non potrà superare i mc.5,00/mq.

- * Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.33.

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

- * Identifica le aree che possono essere occupate da costruzioni, anche di carattere privato, ai fini del mantenimento e/o della ricostituzione delle cortine edilizie.
 - * Per ciascuna di tali aree, che corrisponde alla superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, è fissata l'altezza massima della linea di gronda.
 - * Per tali nuovi edifici non sono ammessi balconi, logge, pensiline o volumi aggettanti in prospicienza di strade e spazi pubblici.
 - * Caratteri dei materiali e delle finiture dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'art.32.
- Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.33.

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

- * Comprende edifici, generalmente non destinati a residenze, che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate nel Centro Storico, pur essendo incompatibili con il tessuto edilizio circostante.
- * In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art.8) e di demolizione e ricostruzione (art.13), nel rispetto delle prescrizioni grafiche riportate nelle planimetrie di P.R.G.
- * L'altezza indicata è riferita alla quota della linea di gronda.
- * Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.33, salve diverse prescrizioni di P.R.G.

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

- * Comprende gli edifici che non sono assolutamente compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, nonché gli edifici che sorgono su aree che il P.R.G. destina a viabilità o a verde pubblico e che pertanto devono essere espropriati e demoliti.

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

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

VILLE ed EDIFICI VINCOLATI

N.

TAV. 6	Cà dell'Osteria	1
TAV. 9	Chiesa di S.Clemente	2
	La Cascina	3
	Cippo di Anita Garibaldi	4
TAV. 11	Fattoria Rasponi	5
	La Cilla	6
TAV. 12	Palazzone	7
	Monastero	8
	Chiesa di S.Alberto	9
	Palazzo - via O.Guerrini, 24	10
	Casa natale di Stecchetti	11
	Palazzo Orlandi	12
TAV. 13	Podere Casino	13
TAV. 17	S.Maria di Savarna	14
	Fattoria Brocchi	15
TAV. 20	Cà Vecchia	16
TAV. 23	Villa Biondina	17
	Chiesa di S.Cristoforo	18
TAV. 26	Cà dei Braccianti	19
	Case del Comune	20
	Cà Nuova	21
	Capanno Garibaldi	22
TAV. 27	La Fabbrica Vecchia	23
	Villa - V.le delle Nazioni, 187	24
TAV. 30	Palazzo Baronio	25
	Case dello Zuccherificio	25 bis
TAV. 33	Essicatoio Tabacchi	26
TAV. 36	Palazzo Rossi	27
TAV. 37	Palazzo Malagola	28
	Palazzo Mingarelli	29
	Chiesa di S.Pietro	30
	Villa Ranuzzi	31
	Villa Poletti	32
	Palazzo Pasolini	33
TAV. 38	Palazzo Osio	34
	Edificio Scolastico - via Piangipane, 252	35
TAV. 39	Monastero	36
	Chiesa di S.Giuseppe	37
TAV. 41	Mausoleo di Teodorico	38

TAV. 44	Palazzo Baracca	39
TAV. 45	Villa del Seminario	40
TAV. 46	Villa - via Piangipane, 265	41
	Villa Guadalupe	42
	Chiesa di S.Maria in Fercolis	43
	Villa Pasolini	44
	Villa Ottani	45
	Villa Mori	46
	Palazzo del Collegio	47
	Casino Faentina	48
	Villa Emiliani	49
TAV. 47	Palazzo dell'Opera Pia di S.Teresa	50
TAV. 48	Villa Laura	51
	Villa - Circonvallazione al Mulino, 12	52
TAV. 49	Fattoria dei Monaldini	53
	Chiesa di S.Maria in P.Fuori	54
TAV. 53	Villa Raisa	55
	Villa Malagola	56
TAV. 54	Torre Lovatelli	57
	Villa Ghigi	58
TAV. 55	Villa Galli	59
	La Chiusa	60
	Chiesa - via Ravegnana, 389	61
	Villa Bacchetta	62
	Villa Brandolini	63
	Villa Corradini	64
	Villa Zanotti	65
	Colonna dei Francesi	66
	Villa Ballardini	67
	Villa Baldini	68
	Chiesa di Madonna dell'Albero	69
TAV. 56	Basilica di S.Apollinare in Classe	70
TAV. 57	La Torrazza	71
TAV. 59	Villa Dragoni	72
TAV. 60	Palazzo della Torre	73
TAV. 61	Villa Capra Valli	74
	Chiesa di S.Marco	75
	Chiesa di S.Bartolomeo	76
	Villa Domara	77
	Pieve di S.Apollinare	78

TAV. 62	Villa Baldini (ex villa Venturini)	79
	Villa Brandolini	80
	Molinaccio	81
	Villa Ridolfi	82
TAV. 64	Cappella della Betonica	83
TAV. 66	Villa Gamba	84
TAV. 67	Palazzo Piancastelli	85
	Villa Saporette	86
	Villa Schiavina	87
TAV. 69	Villa Monaldina	88
	Chiesa di S.Giacomo	89
	Villa Serena	90
TAV. 71	Villa Erbosa	91
TAV. 75	Villa Branzanti	92
	Palazzo Ramona	93
	Pieve di S.P. e Paolo	94
	Torre Albicini	95
TAV. 76	Villa Pantoli	96
	Villa Callegati	97
	Villa Pasolini	98
	Villa Masini	99
	Villa Barberi	100
TAV. 77	Villa Maria	101
	Villa Iole	102
	Villa - via Gambellara, 80	103
	Missioni Estere	104
	Pieve di S.Lorenzo in Vado Rondino	105
	Villa Olga	106
	Villa Mariani	107
TAV. 78	Villa - via Formella Inferiore, 16/18	108
	Villa Ginanni Fantuzzi	109
	Pieve di S.Cassiano In Decimo	110
TAV. 84	Villa - via Taverna, 22	111
	Villa della Torre	112
TAV. 85	Villa Miserocchi	113
TAV. 86	Villa Corradini	114
	Chiesa di S.P. in Campiano	115
	Villa Antolini - Ghezze Vitali	116
TAV. 91	Villa Bavelacci	117

TAV. 92	Chiesa di S.Andrea Apostolo	118
	Villa Masini	119
	Il Castellaccio	120
TAV. 93	Villa Bastia	121
	Villa Gagni	122
TAV. 94	Villa Manzoni	123
	Chiesa di S.Bartolomeo Apostolo	124
TAV. 95	Edifici industriali - via Zattoni,5/13	125
	Palazzo Rasponi	126
	Chiesa di S.Pantaleone	127
	Palazzo Doria	128
TAV. 98	Villa Spreti	129
	Palazzo Vecchio	130
	Villa Mannuzzi	131
TAV.100	Palazzone	132
	Villa - via Mensa, 72	133

* Ogni intervento nell'ambito della sottozona A8 è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, corredato da analisi storico-critiche e da analisi della consistenza degli edifici e del patrimonio arboreo.

Di norma sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo A di ripristino tipologico. Altri interventi possono essere eccezionalmente consentiti sulla base di adeguata documentazione per i soli fabbricati non direttamente facenti parte del complesso monumentali compresi nel perimetro di sottozona.

* Le aree ricadenti all'interno del perimetro, sono soggette a tutela dello stato di fatto, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature.

* Sono ammesse di norma le destinazioni d'uso di cui al precedente art.33 purchè garantiscano la conservazione della struttura edilizia preesistente.

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

ART. 43 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- * Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti o stagionali e dei relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali.
- * Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie di destinazioni d'uso:
 - servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose
 - attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito) nelle zone B e in conformità ai Piani del Commercio nelle zone C, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore per unità a mq.200.
 - ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, banche, sedi di giornali, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena)
 - attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 70 decibel
 - deposito magazzini con superficie utile non superiore a mq.150, purchè non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

- * Gli edifici o parti di edifici esistenti nelle zone residenziali e aventi destinazioni non consentite ai sensi dei precedenti commi, potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe destinazioni.

ART. 44 - ZONE B1: EDIFICATE SATURE

- * Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.
- * In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - ristrutturazione edilizia
 - demolizione e ricostruzione: in questo caso la ricostruzione non può superare nè la superficie utile (S.U.) nè l'altezza massima del fabbricato esistente (H.M.), nè comunque l'indice di edificabilità fondiaria (I.F.) di 5 mc/mq., rispettando le prescrizioni relative alle distanze di cui al successivo art.45.
- * Nei casi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di variazione di destinazione d'uso, tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal seguente art.70 e dalla relativa tabella.

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

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

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

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

B2: I.F. =2,5 mc/mq

B3: I.F. =1,5 mc/mq.

U.F. =0,83 mq/mq.

U.F. =0,50 mq/mq

H.M. =12,50 ml.

H.M. =10,50 ml.

Distanza minima dai confini 5,00 ml.

Distanza minima fra edifici 10,00 ml.

- demolizione e ricostruzione: valgono gli indici e le prescrizioni di cui al punto precedente.

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

* E' in ogni caso ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine anche per altezze superiori a quelle esistenti, ma limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse.

Sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto preventivo unitario presentato dai confinanti, che potrà essere realizzato previa concessioni dai confinanti stessi anche in tempi diversi. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti devono rispettare le norme edilizie stabilite per i lotti liberi. Nei casi in cui le fronti degli edifici non superino l'altezza di mt.7,50 per le sopraelevazioni, è ammesso l'intervento nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti e comunque delle norme del Codice Civile, purchè la superficie coperta definitiva non superi il 45% del lotto.

* Per gli ampliamenti è consentito un distacco minimo fra pareti cieche frontistanti di mt.3,00 mentre, quand'anche una sola di esse sia finestrata, il distacco non potrà essere inferiore a m.6,00; in entrambi i casi il distacco minimo dai confini dovrà essere di mt.3,00.

* Per gli arretramenti da strada valgono le seguenti prescrizioni:

- a) rispetto in ogni caso degli allineamenti esistenti;
- b) nel caso di strade o lati di strade inedificate l'arretramento non dovrà essere inferiore a mt.5,00.

E' comunque facoltà del Sindaco prescrivere nuovi allineamenti.

* Nel caso di edifici prospicienti strade esistenti di larghezza inferiore a ml.10,00 è consentito un distacco minimo di ml.3,00 dai nuovi limiti della viabilità stessa indicati nelle planimetrie di P.R.G.

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

* Nei casi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di variazione della destinazione d'uso, tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente art.70 e dalla relativa tabella.

ART. 46 - ZONE B4/B5 DI COMPLETAMENTO

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

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

B4: I.F. = 2,5 mc/mq.	B5: I.F. = 1,5 mc/mq.
U.F. = 0,83 mq/mq.	U.F. = 0,5 mq/mq.
R.C. = 0,40 mq/mq.	R.C. = 0,40 mq/mq.
H.M. = 12,50 ml.	H.M. = 10,50 ml.

La distanza minima fra pareti finestrate è pari all'altezza della fronte più alta e comunque non inferiore a ml.10,00.

* Per i nuovi edifici con altezza delle fronti $\leq 7,50$ ml. il distacco dai confini è pari a ml.5,00 indipendentemente dall'altezza degli edifici limitrofi anche se con pareti finestrate.

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

* Nel caso di edifici prospicienti strade esistenti, di larghezza inferiore a ml.10.00, è consentito un distacco minimo di ml.3,00 dai nuovi limiti della viabilità stessa indicati nelle planimetrie di P.R.G.

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

- * Nei casi in cui risulti necessaria la realizzazione o l'ampliamento delle strade di lottizzazione a servizio delle zone di completamento e di altre eventuali opere di urbanizzazione primaria, le planimetrie di P.R.G. delimitano con apposito perimetro le aree per le quali è necessario redigere un progetto unitario delle suddette opere di urbanizzazione primaria.
- * Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 70 e dalla relativa tabella.
- * I lotti liberi di completamento B5, ricadenti all'interno di piani di lottizzazione regolarmente convenzionati e/o di P.E.E.P., sono edificabili secondo le modalità e gli indici di detti piani.

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

- * Comprendono le aree, oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P., regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale dopo la data di approvazione del precedente P.R.G.: (23/9/75).
- * In tali zone perimetrate nella cartografia di Piano il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di quest' ultimo, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, anche con riferimento alla programmata attuazione del P.R.G.. Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stata richiesta la concessione, saranno asservite all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al

servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare la concessione edilizia, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi di cui agli artt. 26 e 29 delle presenti norme.

* Le zone C1 sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. e, all'interno di ciascun perimetro, sono indicati:

- il volume complessivo realizzabile
- la superficie utile complessiva
- la superficie delle aree pubbliche, escluse le strade, da cedere al Comune per servizi di quartiere (S.S.)
- la massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

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

ART. 48 - ZONE C2: DI NUOVO IMPIANTO

* Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o alla trasformazione di quelli esistenti mediante ristrutturazione urbanistica. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le Zone C2 destinate a residenze speciali (caserme, comunità, ecc.).

* Le zone C2 sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. e, all'interno di ciascun perimetro, sono indicati:

- il volume complessivo realizzabile
- la superficie utile complessiva realizzabile (S.U.)
- la superficie delle aree pubbliche, escluse le strade, da cedere al Comune per servizi di quartiere (S.S.)
- la massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinate alla residenza.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante P.U.E.

* La distanza minima fra pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto e, comunque, non inferiore a ml.10,00. La distanza minima dai confini di zona e di proprietà è pari a ml.5,00. Il distacco minimo degli edifici dai cigli stradali è pari a ml.3,00 nei casi in cui esso è costituito da marciapiedi di uso pubblico ed è pari a ml.5,00 nei casi in cui esso è recintato e sistemato a verde.

* Nei casi di complessi edilizi che formano oggetto di progettazione planovolumetrica unitaria, sono ammesse distanze fra le fronti inferiori all'altezza dell'edificio più alto, ma, in ogni caso, non inferiori a ml.10,00; è consentita l'edificazione sul filo strada per sezioni stradali non inferiori a ml.16,00... e purchè la distanza dagli edifici frontistanti non sia inferiore all'altezza della fronte più alta.

* Nelle zone C2 le planimetrie di P.R.G. possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere; in sede di formazione del progetto planivolumetrico, può essere proposta una diversa ubicazione di tali aree, purchè la loro superficie complessiva non diminuisca.

- * Prima dell'approvazione del P.U.E., negli edifici eventualmente esistenti nelle zone C2, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- * Nelle planimetrie di P.R.G. sono individuate le aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica destinate all'edilizia economica e popolare; tali aree in sede di formazione del piano P.E.E.P. sono integrate nel rispetto delle leggi statali e regionali vigenti.
- * Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo art.70 e dalla relativa tabella.

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

- * Comprendono le parti del territorio comunale, destinate a nuovi insediamenti e/o alla trasformazione di quelli esistenti mediante ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.
- * Nelle zone C3 sono ammesse, oltre alla residenza ed alle destinazioni di cui al precedente art.43, anche quelle di cui alle lettere d), e), f), g) e h) del primo comma del seguente art.51.
- * Le zone C3 sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. e, all'interno di ciascun perimetro, sono indicati:
 - il volume complessivo realizzabile (esclusi i volumi esistenti)
 - la superficie utile complessiva realizzabile (S.U.) (escluse le superfici utili esistenti)
 - la superficie delle aree pubbliche, escluse le strade, da cedere al Comune per servizi di quartiere (S.S.)
 - la massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinate alla residenza.

- * In tali zone il P.R.G. si attua per P.U.E., previa redazione di un progetto planivolumetrico unitario d'iniziativa comunale, relativo alle aree comprese all'interno di ciascun perimetro. In sede di approvazione di tale progetto planivolumetrico unitario, l'Amministrazione Comunale definisce le aree soggette a P.E.E.P. e a P.I.P., nonchè quelle destinate ad uso pubblico, tenendo conto delle precedenti destinazioni ad uso pubblico del P.R.G.'73.
- * Il progetto planivolumetrico suddetto definisce i distacchi degli edifici dal ciglio stradale, nonchè i distacchi fra gli edifici che devono comunque rispettare le prescrizioni del D.M. n.1404/68.
- * Prima dell'approvazione del progetto planivolumetrico unitario, negli edifici esistenti all'interno delle zone C3, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è ammessa la realizzazione di opere pubbliche, previa approvazione dei progetti esecutivi da parte del Consiglio Comunale.
- * Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo art.70 e dalla relativa tabella.

ART. 50 - ZONE A VERDE PRIVATO

- * Comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini, orti e parchi privati, è quindi prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni, nonchè l'eventuale sistemazione a orto o giardino.
- * Non possono essere abbattuti alberi senza autorizzazione comunale, in caso di abbattimento o di avvizzimento le piante debbono essere sostituite.
- * Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

CAPITOLO IX - ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART. 51 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

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

* Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni azienda insediata, nella misura massima complessiva di metri quadrati 135 di S.U.A., per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza, ad eccezione di quanto previsto per le aree di cui al punto 4 e al secondo comma del punto 5 dell'art.55; sempre nel rispetto degli indici previsti per le zone prevalentemente produttive, sono ammessi gli uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.

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

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

- * Comprendono le aree a destinazione artigianale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E.
- * In tali zone sono ammesse le destinazioni di cui alle categorie a) e d) del precedente art.51; all'interno delle aree portuali sono ammesse soltanto le destinazioni di cui alle categorie a) del precedente art.51; nelle zone indicate con simbologia (CT) è ammessa esclusivamente attività cantieristica.
- * In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - costruzione nel rispetto dei seguenti indici:
 - U.F. = 0,60 mq/mq.
 - Superficie minima del lotto = mq.1.500 = S.F.
 - distanza dalle strade = ml.6,00
 - Distanza dai confini = ml.5,00 o in confine previo accordo fra i proprietari
- * Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente art. 70 e dalla relativa tabella.

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

- * Comprendono le aree a destinazione artigianale-industriale che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E., salvo quanto prescritto dal 7° comma del presente articolo.
- * In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle categorie a), b), c) e d) del precedente art.51 ed il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - costruzione nel rispetto dei seguenti indici:
 - U.F. = 0,60 mq/mq.
 - Distanza dalle strade = ml.6,00
 - Distanze dal confine = mt.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
 - Lotto minimo di intervento = mq.1.500 = S.F.
- * Le zone D2 oggetto di piani di lottizzazione approvati ed in corso di attuazione, sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. e all'interno di ciascun perimetro sono indicati:
 - la superficie utile complessiva, ivi compresa quella degli edifici eventualmente già realizzati (S.U.)
 - la superficie delle aree pubbliche e di uso pubblico, escluse le strade, da cedere al Comune per i servizi di quartiere (S.S.).
- * In dette zone si applicano le norme di convenzione per quanto non indicato nel presente articolo.
- * Dopo la scadenza del piano di lottizzazione, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, le nuove edificazioni dovranno attenersi agli indici di cui al precedente secondo comma ed il rilascio della concessione sarà subordinato al pagamento degli oneri e dei contributi di cui agli artt.26 e 29 delle presenti norme.

- * Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente art.70 e dalla relativa tabella.
- * 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 subordinati alla preventiva approvazione di un programma unitario di intervento da parte del Consiglio Comunale, d'intesa con le competenti Autorità regionali; sono previsti i seguenti "ambiti" di programmazione e/o di progettazione unitaria:

- a) Comparto ANIC - zona portuale -
- b) Comparto SAROM - zona portuale -
- c) Comparto Zuccherificio di Mezzano -

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

- U.T. = 0,36 mq/mq.
- Aree pubbliche (escluse le strade interne) = 20% della S.T., di cui almeno il 40% a parcheggio.

Fino all'approvazione del programma unitario di cui al presente comma, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

- * Comprendono le aree previste per nuovi insediamenti artigiani ed industriali. In tali aree il P.R.G. si attua mediante P.U.E., secondo le prescrizioni di cui agli artt. 22 e 25 delle presenti norme.
- * In sede di P.U.E. saranno individuati i lotti da destinare specificatamente ad attività artigianali, secondo le destinazioni d'uso di cui ai punti a), c), d) del precedente art. 51. Per i restanti lotti si interviene con la destinazione d'uso di cui ai punti a), b), c) e d) del precedente art. 50.
- * In tali zone si applicano i seguenti indici:
 - U.T. = 0,36 mq/mq.
 - U.F. = 0,60 mq/mq.
 - Distanza minima dai confini = mt. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
 - Lotto minimo di intervento = mq. 1.500 per le destinazioni artigianali-commerciali
 - Lotto minimo d'intervento = mq. 5.000 per le destinazioni industriali-commerciali
 - Aree pubbliche, escluse le strade interne, 20% della Superficie Territoriale (S.T.) di cui almeno il 40% a parcheggio.
- * Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente art. 70 e dalla relativa tabella.
- * Le aree sottoposte a Piano degli insediamenti produttivi (P.I.P), già approvato alla data di adozione delle presenti norme, per quanto non specificato nel presente articolo, si attuano secondo la normativa di P.I.P. vigente.

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

- * Comprendono le aree destinate ad attività terziarie che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E.
- * In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle categorie d), e), g) e h) del precedente art. 51; nelle tavole di P.R.G., con apposita simbologia, sono indicate specifiche destinazioni d'uso.

* Il P.R.G., in tali zone, si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- costruzione, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti seguenti:

1. aree commerciali portuali (indicate con la simbologia **(CP)** nella cartografia di P.R.G.)

- * In tali zone è consentita la costruzione di magazzini per le merci, la realizzazione di piazzali e attrezzature per la movimentazione, lo stoccaggio e il confezionamento delle merci.

$U_f = 0,35 \text{ mq/mq.}$

Aree di uso pubblico = 30% della S.F. di cui il 75% a parcheggio

Distanze minime dai confini = ml. 5,00 o sul confine previo accordo fra i proprietari

Distanza minima dal ciglio della strada = ml. 6,00

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

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

$U_f = 0,90 \text{ mq/mq.}$

Distanza minima dai confini = ml. 5,00

Distanza minima dalle strade = ml. 6,00

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

Tali aree dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il par-

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

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

4. aree per distributori di carburanti e per altri servizi legati alla viabilità (indicate con la simbologia **(D)** nelle Tavole di P.R.G.). Su tali aree è consentita la realizzazione e la gestione, nei limiti fissati dalle norme vigenti, di impianti per la distribuzione di carburante e di attrezzature al servizio della viabilità (chioschi, lavaggi, assistenza meccanica ecc.); per gli edifici sono ammesse esclusivamente strutture di tipo precario che possono essere agevolmente e rapidamente rimosse. Non è in ogni caso ammessa la residenza.
5. aree per attrezzature commerciali-direzionali, artigianato di servizio

* Sulle aree D4 senza alcuna simbologia specifica e in quelle indicate con simbologia **(C)** nella cartografia di P.R.G. è consentita la realizzazione di esercizi commerciali aventi superficie di vendita conformi alle previsioni del Piano del Commercio (Legge 426/71), di uffici pubblici e privati, di locali per spettacolo, bar, ristoranti, e l'artigianato di servizio alla persona.

Sulle aree con simbologia **(S)** è consentita la realizzazione di esercizi per l'artigianato di servizio con superficie max di mq.200 per unità.

* In dette aree è consentita la realizzazione di residenza in misura non superiore al 30% della S.U. complessiva e comunque non superiore a mq.1.000.

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

- I.F. = 2,0 mc/mq.
- U.F. = 0,66 mq/mq.
- Distanza dai confini di proprietà e dal ciglio stradale = ml.5,00
- Distanza da piazze = ml.1,50 salvo diverse prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.

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

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

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

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

1. aree commerciali-portuali (indicate con la simbologia (CP) nella cartografia di Piano)

- * In tali zone è consentita la costruzione di magazzini per le merci, la realizzazione di piazzali e attrezzature per la movimentazione, lo stoccaggio e il confezionamento delle merci.

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

- U.T. = 0,24 mq/mq.
- U.F. = 0,40 mq/mq.
- Aree pubbliche e di uso pubblico 40% di S.T. di cui almeno il 60% destinato a parcheggio
- Distanza dei manufatti dai confini = ml.5,00

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

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

- U.T. = 0,50 mq/mq.
- U.F. = 0,90 mq/mq.
- Distanze minime = ml.10,00 dai confini di proprietà e di zona e dalle strade

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

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

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

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

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

- * Nelle aree con simbologia (C) è ammessa la realizzazione di esercizi e centri commerciali con superficie di vendita conforme alle previsioni del Piano del Commercio, di esposizione, di uffici pubblici e privati, di locali per spettacoli, bar, ristoranti; nelle aree con simbologia (S) è consentita la realizzazione di esercizi per l'artigianato di servizio con superficie max di mq.200.

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

- U.T. = 0,30 mq/mq.
- U.F. = 0,50 mq/mq.
- R.C. = 30% di S.T.
- H max = 20,00 ml.
- Aree pubbliche e di uso pubblico = 100% di S.U. di cui almeno il 70% a parcheggio
- Distanza dai confini = ml.5,00

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

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

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

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

1. aree commerciali-portuali (indicate con la simbologia (CP) nella cartografia di Piano)

- * In tali zone è consentita la costruzione di magazzini per le merci, la realizzazione di piazzali e attrezzature per la movimentazione, lo stoccaggio e il confezionamento delle merci.

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

- U.T. = 0,24 mq/mq.
- U.F. = 0,40 mq/mq.
- Aree pubbliche e di uso pubblico 40% di S.T. di cui almeno il 60% destinato a parcheggio
- Distanza dei manufatti dai confini = ml.5,00

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

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

- U.T. = 0,50 mq/mq.
- U.F. = 0,90 mq/mq.
- Distanze minime = ml.10,00 dai confini di proprietà e di zona e dalle strade

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

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

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

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

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

- * Nelle aree con simbologia (C) è ammessa la realizzazione di esercizi e centri commerciali con superficie di vendita conforme alle previsioni del Piano del Commercio, di esposizione, di uffici pubblici e privati, di locali per spettacoli, bar, ristoranti; nelle aree con simbologia (S) è consentita la realizzazione di esercizi per l'artigianato di servizio con superficie max di mq.200.

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

- U.T. = 0,30 mq/mq.
- U.F. = 0,50 mq/mq.
- R.C. = 30% di S.T.
- H max = 20,00 ml.
- Aree pubbliche e di uso pubblico = 100% di S.U. di cui almeno il 70% a parcheggio
- Distanza dai confini = ml.5,00

5. aree per alberghi (indicate con la simbologia \textcircled{A} nella cartografia di P.R.G.). La realizzazione di alberghi, motel e dei servizi relativi è ammessa nel rispetto degli indici di cui al punto 4. del presente articolo, salvo l'U.T. = 0,40 mq/mq.

6. aree per attrezzature di carattere aziendale ed interaziendale al servizio delle attività produttive e terziarie (indicate con simbologia \textcircled{AS} nella cartografia di P.R.G.)

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

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

- I.T. = 2,00 mc/mq.
- U.T. = 0,60 mq/mq.
- Aree pubbliche e di uso pubblico = 100% di S.U. di cui almeno il 70% a parcheggio
- Distanze minime = ml.10,00 dai confini di proprietà e di zona e dalle strade
- H max = 30,00 ml.

7. campeggi- villaggi turistici e capanni ad uso turistico

* Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposito perimetro e simbologia $\textcircled{\Delta}$ le aree in cui è ammessa la realizzazione di campeggi. In tali zone il P.R.G. si attua mediante progetto unitario convenzionato per i campeggi esistenti e per P.U.E. per i campeggi di nuovo impianto, applicando l'art.24 della L.R.47/78 e successive modificazioni (11).

(11)

Le modalità attuative, gli indici urbanistico-edilizi, sono definiti da apposito regolamento da approvarsi dal Consiglio Comunale, con le modalità di cui all'art.20 della L.R.47/78-23/80 (7), in applicazione della L.R. n.9 del 9.1.79(18) ed del relativo Regolamento d'attuazione.

(7)

(18)

* Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposito perimetro e simbologia (VT) le aree in cui è ammessa la realizzazione di villaggi turistici, comprendenti attrezzature sportive, maneggi, piscine, dancing-discoteca, aree attrezzate a parcheggio, edifici a carattere precario destinati a ristorazione e residenza temporanea (bungalow). L'intervento è condizionato alla approvazione del Consiglio Comunale di un progetto unitario e di apposita convenzione. Il progetto unitario è redatto nel rispetto dei seguenti indici:

- R.C. max = 15%
- H max = 1 piano e comunque non oltre 4,50 ml.
- Parcheggi pubblici: 4 mq. per ogni abitante insediabile
- Parcheggi privati: a norma del seguente art.67
- Superficie max del bungalow = mq.27,00

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

La convenzione deve determinare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e dei contributi nonchè la durata della concessione, non inferiore a 5 e non superiore a 20 anni. Per il periodo di concessione sono vietati i frazionamenti di proprietà ed è obbligatoria la gestione unitaria del complesso. La concessione, contenente anche tali divieti ed obblighi, è trascritta nei registri pubblici immobiliari.

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

(11)

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

ART. 57 - ZONE DI SERVIZIO ALL'INDUSTRIA D6

Le zone di servizio all'industria sono destinate alla realizzazione di edifici ed attrezzature per servizi sociali, sanitari, ricreativi e parcheggi. Da tali zone sono escluse sia le attività industriali e commerciali di qualsiasi tipo, sia le residenze.

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

I.F. = indice di fabbricabilità fondiario 2,0 mc/mq.

U.F. = indice di utilizzazione fondiario 0,60 mq/mq.

H.max= altezza massima 12,00 ml.

Distanza dai confini e dalle strade = ml.5,00

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

CAPITOLO X° - ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

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

Le zone agricole si suddividono in:

- E1: zone agricole normali
- E2: zone agricole di salvaguardia

ART. 58 - ZONE AGRICOLE NORMALI E1

- * In tali zone sono consentite:

- a) abitazioni e relativi servizi per gli addetti alla conduzione delle aziende agricole, così come previsto all'art.40 della Legge Regionale n. 47/78 e 23/80 (19);
- b) attrezzature a servizio diretto delle aziende agricole quali: deposito di attrezzi, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per animali e per macchine agricole ecc.;
- c) serre con strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale;
- d) attrezzature per la lavorazione di prodotti agricoli o zootecnici, annesse ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri (caseifici sociali o aziendali, cantine sociali o aziendali, disidratatori, ecc.);
- e) allevamenti industriali di pennuti, animali da pelliccia, bovini, equini, suini, di cani e di ittici;
- f) installazione di elettrodotti, metanodotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio.

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

(19)

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

* In tali zone il P.R.G. si attua per:

1. piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
2. piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art.24 della L.R. n.47/78 e 23/80 (11), prevalentemente per il recupero di terre incolte o malcoltivate e per l'insediamento di allevamenti intensivi non collegati alla conduzione del fondo ed all'esigenza dell'azienda agricola; (11)
3. piani di sviluppo aziendale ed interaziendale di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli artt.6 e 7 della L.R. n.18/77, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo (20); (20)
4. concessioni gratuite in conformità alle norme del P.R.G., nei soli casi di cui all'art.9 della Legge 28.1.77 n.10 (3); (3)
5. concessioni onerose in conformità alle norme del P.R.G. in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non compresi nella concessione gratuita;
6. autorizzazioni a costruire per gli interventi di manutenzione straordinaria.

* Gli interventi previsti nei piani di cui ai punti 1., 2. e 3. sono comunque sottoposti alla procedura della concessione o autorizzazione ai sensi di Legge e delle presenti norme.

* Inoltre il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- I.F.= 300 mc/Ha per gli usi di cui al punto a) con un max di mc. 1500
- U.F.= 300 mq/Ha per gli usi di cui ai punti b), d) ed e)
- H = ml.7,50 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)
- Distanza minima dalle strade comunali = ml.20,00
- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = ml.5,00
- Distanza minima fra edifici = ml.10,00


* Tali indici possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale o interaziendale; tali incrementi devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive della azienda e/o aziende.

* Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale deve essere corredato dai progetti edilizi delle opere necessarie, con indicata descrizione, dimensione e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli che si intendono recuperare, di quelli da demolire, di quelli da edificare, nonché descrizione, dimensione, destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza.

Detti progetti edilizi dovranno essere redatti nelle forme previste per il rilascio delle concessioni edilizie.

* L'unità minima d'intervento è costituita dall'intera azienda agricola ovvero, per gli interventi di cui ai precedenti punti d) ed e), dalla superficie delle aziende consorziate. In ogni caso alle residenze degli addetti alla conduzione dell'azienda dovranno essere asservite tutte le unità poderali concorrenti alla produzione della volumetria.

* Ai fini dell'edificazione non sono ammessi frazionamenti al di sotto dei 5 Ha. successivi al 31.7.1973.

- * Il frazionamento riguardante un'unità poderale esistente sarà valido ai fini dell'ampliamento, ristrutturazione e riedificazione degli edifici esistenti nonché ai fini di nuove costruzioni nelle nuove unità poderali formatesi, soltanto qualora siano rispettate le dimensioni minime nell'area oggetto di detti interventi edilizi, salvo le unità poderali esistenti, con abitazione rurale, risultanti da stralci a favore di mezzadri ed affittuari.
- * Gli allevamenti industriali, i ricoveri di animali e le relative concimaie, dovranno osservare una distanza minima dalle strade comunali di ml.50,00 oltre che rispettare le disposizioni del Regolamento d'Igiene.
- * Per gli allevamenti esistenti indicati nella cartografia di P.R.G. con specifico perimetro e simbologia  sono comunque ammessi gli interventi di cui al terzo comma del presente articolo solo nell'ambito della zona perimetrata e nel rispetto dei seguenti indici:
 - U.F= 0,30 mq/mq.
 - R.C= 0,20 mq/mc.
 - Distanza minima dai confini di zona = 5,00 ml.
- * Per le abitazioni rurali esistenti alla data di adozione del P.R.G., con indice volumetrico fondiario superiore a quello previsto dal presente articolo, è consentito un ampliamento sia per vani d'abitazione che per servizi, non superiore a 200 mc. V.p.p.
- * Per le abitazioni rurali e civili esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. ricadenti in zone di rispetto stradale sono ammessi gli interventi di cui all'art.9 della L.N. 10/77 (3) e comunque ampliamenti sul retro in misura non superiore a 150 mc. (3)

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

- I.F. = 2,5 mc/mq.
- lotto massimo virtuale = mq.500
- Distanza minima dai confini di proprietà = ml.5,00
- Distanza dalle strade secondo D.M. n.1404 dell'1.4.68.

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

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

* E' ammessa l'installazione di quanto previsto al 5° comma del successivo art.61.

* Gli impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci, sono autorizzati nel rispetto delle norme, dettate da apposito regolamento comunale, nell'area indicata nella cartografia di P.R.G. con specifica simbologia.

ART. 59 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E2

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

* In tali zone sono consentite le destinazioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui ai punti a) e b) del precedente art.58.

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

- * E' ammessa previa demolizione la ricostruzione di edifici totalmente ricadenti in fascia di rispetto purchè riedificati in conformità agli indici di cui sopra.
- * Nelle zone in oggetto il P.R.G., si attua secondo quanto previsto al comma 5° del precedente art.58, per quanto riguarda le opere al servizio dell'agricoltura e previa progettazione unitaria per quanto riguarda le opere pubbliche idrauliche.
- * Eventuali nuovi edifici residenziali o loro ampliamenti potranno essere realizzati solo nell'ambito della particella catastale contenenti la casa colonica esistente, salvo per quelle ricadenti globalmente all'interno delle fasce di rispetto stradali e/o ferroviarie, nel rispetto dei seguenti indici:
 - I.F. = 150 mc/Ha fino ad un max di mc.1300
 - H max = ml.7,50
 - Distanza minima dai confini di proprietà = ml.5,00
- * I servizi connessi al fondo potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici:
 - U.F. = 200 mq/Ha.
 - Distanza minima dai confini di proprietà = ml.5,00
- * Tali indici possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale come previsto al 7° comma dell'art.58.
- * Per le abitazioni rurali esistenti alla data di adozione del P.R.G., con indice volumetrico fondiario superiore a quello previsto dal presente articolo, è consentito un ampliamento sia per vani d'abitazione che per servizi, non superiore a 200 mc. v.p.p.
- * Per le abitazioni rurali e civili esistenti, alla data di adozione del P.R.G., ricadenti in zone di rispetto stradale sono ammessi gli interventi di cui all'art.9 della L.N.10/77 (3) e comunque ampliamenti sul retro in misura non superiore a 150 mc. v.p.p. (3)
- * Per le case di civile abitazione esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e ricadenti in zona agricola di salvaguardia anche parzialmente vale quanto previsto al 16° comma dell'art.58 su un lotto massimo virtuale = mq.400.

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

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

- * Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'art. 41 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (21). (21)
- * Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
- * Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie: ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'art.15, commi 4° e 5°, della Legge Regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (22) e dalla L.N. 1/78 (23) (22), (23)

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

- * 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 ambulanti, 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.

* In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune del progetto unitario, redatto a cura degli Enti competenti ed esteso all'intera zona omogenea, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi:

1. STAZIONE AUTOCORRIERE:

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

-U.F.= 0,8 mq/mq.

-R.C.= 0,25 mq/mq.

* Parcheggi: in aggiunta ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere previsti ulteriori spazi nella misura minima fissata dal successivo art.67 con riferimento alla specifica utilizzazione dei volumi edificati.

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

2. EDIFICI PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE, OSPEDALIERI E SANITARI, CULTURALI, MILITARI, UFFICI e SERVIZI PUBBLICI ed IMPIANTI TECNOLOGICI

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

- I.F. = 2,0 mc/mq.
- U.F. = 0,66 mq/mq.
- H.M. = ml.20,00

* In aggiunta ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere previsti ulteriori e adeguati spazi, di norma all'esterno delle aree recintate.

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 nella misura minima indispensabile.

4. AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FIERISTICHE

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

- U.F. = 0,8 mq/mq.
- R.C. = 0,30 mq/mq.

- * Il P.R.G. si attua sulla base di progetto unitario di iniziativa comunale.
- * La gestione delle attività ammesse può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione; con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere; in tal caso la superficie utile edificata di proprietà comunale non potrà essere inferiore al 60% del totale.

5. PARCHI NATURALI, PARCHI PUBBLICI

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

6. DISCARICHE COMUNALI

- * Sono realizzate e gestite dal Comune su aree di proprietà pubblica, specificatamente indicate nella cartografia di P.R.G., sulla base di un progetto unitario di utilizzo. In ogni caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde. In particolare dovrà essere garantita l'impermeabilità del cavo e dovranno essere predisposte le attrezzature necessarie per il preventivo trattamento del percolato prima della sua immissione nei recapiti naturali o nel terreno. Una volta impermeabilizzato il cavo, si procederà allo spandimento dei rifiuti solidi, previa selezione nella massima misura possibile dei materiali metallici, inorganici e non biodegradabili.

ART. 62 - ZONE F2: DESTINATE ALLA VIABILITA' E ALLE FERROVIE

* Comprendono le piazze, le sedi stradali e ferroviarie e le relative fasce di rispetto, dimensionate nel rispetto del D.M. n.1404 dell'1.4.1968 e del D.P.R. 753/80 al di fuori dei centri abitati e pianificati di P.R.G.

* Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità ed alle ferrovie saranno ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.

* Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:

- | | |
|------------------------------|---|
| - corsie di transito | - larghezza = ml.3,00 |
| - corsie di sosta | - larghezza = ml.2,00 |
| - parcheggi a pettine, a 90° | - profondità = ml.5,00 |
| | - larghezza corsia di alimentazione = ml.6,00 |
| - parcheggi a pettine, a 30° | - profondità = ml.4,50 |
| | - larghezza corsia di alimentazione = ml.3,50 |
| - parcheggi a pettine, a 45° | - profondità = ml.5,50 |
| | - larghezza corsia di alimentazione = ml.4,50 |

Qualora sia prevista la separazione delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a ml.4,00 ed essere sistemato con idonee alberature.

* Le corsie ciclabili, ove previste, avranno larghezza non inferiore a ml.2,50.

* Le sezioni stradali di cui al comma precedente non potranno avere larghezza inferiore a ml.10,00 (corrispondente a due corsie di transito e due di sosta, oppure a due corsie di transito e due marciapiedi della profondità di ml.2,00) e di norma dovranno essere alberate, salvo per le strade a fondo cieco, purchè di lunghezza inferiore a ml.40, per le quali è ammessa una larghezza di ml.6,00.

* Nelle zone di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi e solo per quelle confinanti con zone agricole E1 ed E2, di stazioni di servizio; tale precarietà dovrà risultare da apposito atto allegato alla concessione; per quanto riguarda le stazioni di servizio, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- distanza minima di ml.500 da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della via e di ml.250 su lati opposti
- distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale: ml.20
- distanze minime da incroci stradali: ml.75
- altezza massima del fabbricato: ml.5,0, con un solo piano
- R.C. = 0,10 mq/mq.

- * Le zone di rispetto stradale, confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, dovranno essere sistemate a verde ed alberate, su indicazione dell'Amministrazione, a cura e spese del proprietario; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico.
- * E' consentito in tali zone purchè confinanti con zone agricole E1, l'installazione di attività di vendita ed esposizione di roulotte, caravans ed articoli da campeggio, nel rispetto del regolamento da adottarsi dall'Amministrazione Comunale. Tali attività potranno svolgersi senza prevedere l'installazione di nuove costruzioni e di impianti fissi, anche in zone di rispetto stradale purchè non costituiscano intralcio alla viabilità.
- * Nelle zone ferroviarie e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi unicamente gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali.
- * Le fasce di rispetto alla viabilità e ferroviarie non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.

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

- * Tali zone sono destinate a servizi di interesse pubblico, secondo le indicazioni riportate mediante simbolo e/o didascalia nelle planimetrie di P.R.G.
- * Non è ammessa la residenza: sono consentite unitamente le abitazioni strettamente necessarie per l'eventuale personale di sorveglianza, con una sup. utile max = 135 mq.
- * In tali zone il Piano si attua mediante intervento diretto previo progetto unitario; in ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà predisporre apposito P.U.E., anche in attuazione dell'art.24 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni. (11)

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

a) zone portuali:

* Comprendono le aree pubbliche e di uso pubblico destinate a banchine (per una profondità non inferiore a mt. 50 dal filo dell'acqua); a movimentazione, deposito, carico e scarico delle merci; parcheggio, sosta e transito di automezzi; raccordi ferroviari e zone di formazione e sosta convogli; officine di manutenzione e riparazione di macchinari attrezzature containers ecc.; attività di servizio quali dogana, vigili del fuoco, guardia di finanza, ecc.; attività artigianali commerciali e amministrative di servizio al porto; imballaggio ed eventuale prima lavorazione delle merci sbarcate.

Le destinazioni d'uso suddette sono individuate sulle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e/o didascalia.

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

* In tali zone il P.R.G. si attua previo progetti unitari di iniziativa comunale d'intesa con le Amministrazioni interessate ed estesi ad una superficie minima non inferiore a 10 ettari nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi:

1. le aree di banchina, stradali, ferroviarie, destinate al parcheggio e sosta di autoveicoli e mezzi sono inedificabili.

Su di esse possono essere installate esclusivamente le attrezzature necessarie alla movimentazione delle merci.

2. Sulle aree destinate a deposito, carico, scarico, imballaggio ed eventuale prima lavorazione delle merci indicate con simbologia **dm** nella cartografia di P.R.G. è ammessa l'edificazione nel rispetto del seguente indice:

-U.T.= 0,30 mq/mq.

3. Sulle aree destinate ad officina ed attività artigianali e commerciali di servizio al porto e all'autotrasporto indicate con la simbologia **aa** nella cartografia di P.R.G. è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

-U.T.= 0,40 mq/mq.

-R.C.= 0,30 mq/mq.

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

-U.T.= 0,80 mq/mq.

-S.C.= 0,30 mq/mq.

H max = ml.30,00

b) zone portuali turistiche

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

-U.T.= 0,40 mq/mq.

-S.C.= 0,30 mq/mq.

- H max = ml.10,00

- Aree pubbliche (escluse le strade interne): 30% della S.T., di cui almeno il 60% a parcheggio.

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

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

- U.F. \approx 0,60 mq/mq.

- Distanza minima dai confini = ml.5,00

d) zone per depositi speciali

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

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

- U.F. \approx 0,10 mq/mq.

- Distanza minima dai confini = ml.5,00

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

e) zone aeroportuali

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

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

ART. 64 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

- * Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia:

1. Zone per l'istruzione

- * Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:
 - U.F. = 0,50 mq/mq.
 - H.M. = ml.12,50

2. Zone per attrezzature civili di interesse comune

- * Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative; la realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:
 - U.F. = 0,60 mq/mq.
 - H.M. = ml.12,50
- * Nel caso in cui le attrezzature suddette sono riunite a formare centri civici unitari, individuati nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, è ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto per una superficie utile non superiore al 25% di quella complessiva. Nel caso in cui il centro civico sia localizzato lungo i luoghi centrali indicati nel P.R.G., è possibile realizzare esercizi commerciali fino a 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 28 mq/ab. per la zona interessata. La gestione

dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione: con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere.

3. Zone per attrezzature religiose di interesse comune

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

- U.F. = 0,60 mq/mq.

- H.M. = ml.15 ad esclusione dei campanili.

4. Zone a verde attrezzato

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

5. Zone a verde sportivo

* Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% dell'area, applicando i seguenti indici:

- per gli impianti coperti U.F. = 0,25 mq/mq.

- per gli impianti scoperti U.F. = 0,50 mq/mq.

6. Zone per parcheggi pubblici

* Possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale; la realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione; di norma essi dovranno essere opportunamente alberati.

- * Nelle zone G il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto: qualora all'interno di esse esistano edifici, dovrà essere prioritariamente considerato il loro recupero, sia per attrezzature integrative dei servizi sia per residenza pubblica.
- * Le destinazioni specifiche di cui al primo comma del presente articolo, possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi della L.N. 1/78 e successive modifiche ed integrazioni. (23)

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

- * Nell'attuazione del P.R.G., specie per quanto si riferisce alle aree F e G, pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere prioritariamente salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde.
- * Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità.
- * 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 finite a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento, di profondità non inferiore ai 6 metri.

* Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art.892 del Codice Civile.(24)

(24)

* In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

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

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

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

- d) 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 a quella di un quadrato con lato di cm.100;
- e) negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n.2 piante per ogni 100 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 all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali. Solo per il rimanente 20%, è consentito quindi, l'impianto di essenze non incluse nell'elenco stesso.

Inoltre non meno del 60% delle alberature di alto fusto complessivamente messe a dimora devono essere latifoglie. Tutta la nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative. Le piante di alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore ai mt.2/2,50 ed il loro diametro non può essere inferiore a cm.6 misurato al ml.1 dal colletto (dal suolo).

CAPITOLO XII° - SERVIZI PRIVATI**ART. 66 - ZONE H: ZONE A VERDE PRIVATO CON ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE**

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

Nell'ambito di tali zone sono altresì consentiti bar, ritrovi, locali di spettacolo, e un alloggio per il personale di sorveglianza con superficie utile non superiore a mq.135.

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

- * In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto con indice di fabbricabilità I.F.= 0,10 mc/mq calcolato sull'area dell'insediamento (Ai).

- * Ai fini del calcolo della volumetria non sono computate coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici e strutture geodetiche.

- * Nell'ambito delle zone in oggetto dovranno essere ricavati parcheggi privati aperti all'uso pubblico, costituiti da posti macchina nella misura di 1 ogni 3 persone rispetto alla punta massima di affluenza e comunque non inferiori al 10% dell'area d'insediamento. Il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde di tutte le aree libere da impianti fissi.

CAPITOLO XIII - ZONE DI TUTELA, A PARCO, E ATTIVITA' ESTRATTIVE

ART. 67 - ZONE I: DI TUTELA

* Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le zone di salvaguardia e di tutela, e specificatamente:

- a) le zone pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento, cespugliate, dunose e/o a bassa giacitura;
- b) le zone umide;
- c) le zone archeologiche;
- d) gli arenili;
- e) le zone di tutela dall'ingressione marina;
- f) le zone cimiteriali;
- g) le zone navigabili.

* Nelle zone di cui ai punti a), b), c) e d) ai sensi dell'art.33 della L.R. 47/78 - 23/80 (25) sono vietate nuove costruzioni (25) salvo quelle relative ai servizi tecnologici e urbani e ai servizi della pesca. Per il patrimonio edilizio esistente in tali zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e quanto specificato successivamente al punto c) del presente articolo.

* 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.100 dal limite demaniale dei fiumi e di ml.300 dal limite demaniale della spiaggia, così come indicato con apposita perimetrazione nella cartografia di PRG, sono vietate nuove costruzioni ad

eccezione di quelle di cui al comma precedente e di quelle connesse con l'attività agricola, purchè ricadenti nella particella catastale contenente gli edifici colonici esistenti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia con e senza demolizione per gli edifici esistenti.

* In particolare:

- a) nelle zone pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento, ce-
spugliate, dunose e/o a bassa giacitura, è vietata la realizzazione di opere edilizie e di opere di urbanizzazione ed è prescritto il mantenimento delle essenze arboree e del sottobosco, salvo quanto consentito e precisato dalle prescrizioni per le zone residenziali, pubbliche e di uso pubblico e quanto prescritto dal precedente art.65. In particolare le aree pinetate comprese nell'ambito di zone residenziali già urbanizzate, dovranno essere mantenute concentrando gli eventuali interventi ammissibili nelle aree prive di vegetazione, con una superficie coperta non superiore al 15% dell'area totale di intervento;
- b) le zone umide (piallasse, valli, paludi) dovranno mantenere le loro caratteristiche attuali, a salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio. E' vietata l'esecuzione di opere di bonifica, di colmate, di scavo di nuovi canali, che non siano inserite in progetti organici di recupero e restauro ambientale. E' vietata altresì l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) e di infrastrutture stradali, nonchè qualsiasi attività di escavazione e di perforazione di pozzi. Eventuali opere che si rendessero necessarie in difformità al comma precedente dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale.

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

c) nelle zone archeologiche, individuate nelle planimetrie di P.R.G. da apposita campitura, sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica e le opere consentite dall'art. 59 per le zone agricole di salvaguardia, 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;

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

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

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

1) Nuove costruzioni

* Sono vietati locali interrati e seminterrati, il piano di calpestio di tutti i locali abitabili dovrà essere posto ad almeno quota ml. + 2,20 rispetto allo 0,00 IGM 1972, quote riportate nella cartografia di base del P.R.G.

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

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

I piani di calpestio di portici e di attrezzature esterne (campi da tennis, campi da gioco, ecc.) dovranno avere una quota minima non inferiore a ml. + 1,70 rispetto all'IGM.

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

2) Edifici esistenti:

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, purché non superiori a mq.50 di superficie utile netta.

2.2) Manutenzione straordinaria

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

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

3) Opere di urbanizzazione

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

f) le zone cimiteriali

- * Nell'ambito delle fascie di rispetto cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione; per edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esse sono disciplinate dalla legislazione vigente.
- Le porzioni di zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, non sono compatibili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili eccetto che per le zone agricole E1 ed E2.

g) le zone navigabili

* Nella cartografia di P.R.G. sono riportate le zone navigabili (canali, porti, fiumi, porticcioli turistici), con indicazione delle loro delimitazioni e di eventuali allargamenti o approfondimenti; le linee che indicano nelle tavole di P.R.G. i profili delle vie d'acqua portuali corrispondono ai profili minimi, pertanto in sede di progetto esecutivo possono variare in aumento, salvo gli opportuni raccordi tra banchine esistenti da verificarsi in sede di progetto esecutivo.

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

ART. 68 - PARCHI TERRITORIALI

- * Nelle planimetrie di P.R.G. sono delimitati con apposito perimetro due Parchi territoriali: Parco nord e Parco sud. All'interno dei perimetri suddetti, gli interventi sono subordinati alla disciplina d'uso e di intervento corrispondente alle specifiche destinazioni di zona, nonchè alle norme di tutela che saranno definite dall'Amministrazione Comunale, d'intesa con le competenti Autorità regionali, unitamente con i programmi di difesa del suolo, e di salvaguardia attiva dell'ambiente naturale.
- * Per la realizzazione delle attrezzature turistiche, sportive e ricettive previste nell'ambito dei parchi territoriali, l'Amministrazione Comunale può far ricorso ai P.I.P. di cui all'art.22 delle presenti norme.

ART. 69 - ZONE L: ATTIVITA' ESTRATTIVE

- * Ogni prelievo dalle falde idriche od ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla quale è altresì demandata la sorveglianza delle attività di prelievo. La richiesta di autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile e circa i modi e i criteri di misura o valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione, e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengono utili alla salvaguardia delle risorse naturali.
- * Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze imprevedute si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.
- * Le perforazioni di pozzi per la ricerca e lo sfruttamento di idrocarburi, anche se soggetti a concessione mineraria, devono essere portate a conoscenza del Comune, a cura degli interessati, prima dell'inizio dei lavori per le eventuali iniziative del Comune allo scopo di una più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale. La cessazione delle attività estrattive deve essere comunicata all'Amministrazione Comunale che provvederà ai relativi controlli.
- * Le attività relative alla coltivazione di cave di argilla, ghiaia e sabbia, possono essere esercitate esclusivamente nelle aree individuate nelle planimetrie di P.R.G. e nel rispetto delle norme vigenti di P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) ai sensi della L.R. n.13/78 e comunque delle seguenti norme. (28)

- * 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 sistemazione del terreno in maniera da garantire la regimazione delle acque meteoriche con ricostituzione del manto di terreno vegetale; a tal fine dovrà essere considerata anche l'opportunità di utilizzare i sedimi delle cave per discariche controllate: a tal uopo dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui al precedente art.61, punto 6.

TITOLO V° - NORME FINALI

CAPITOLO XIV° - NORME FINALI

ART. 70 - PARCHEGGI PRIVATI

- * In tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni vanno previsti, in aggiunta agli spazi per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art.26 ed alle norme del precedente Titolo III°, 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 spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

TABELLA - SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO RELATIVE ALLE COSTRUZIONI

- destinazione residenziale permanente
mq.10 per mq.60 di S.U.
- destinazione residenziale turistica
mq.10 per mq.30 di S.U.
- uffici, alberghi
mq.10 per mq.25 di S.U.
- centri ed attività commerciali ed espositive
mq.10 per mq.10 di S.U.

- magazzini di deposito
mq.10 per mq.100 di S.U.
- ristoranti
mq.10 per mq.10 di S.U.
- teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago
mq.10 per mq.10 di S.U.
- impianti industriali e artigianali
mq.10 per mq.200 di S.F.
- cliniche e ospedali
mq.10 per ogni posto letto.

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

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

* Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante P.U.E. o la destinazione di P.R.G. non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria e gli edifici colonici anche ad intervento di manutenzione straordinaria.

- * Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in particolare per gli immobili sede di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purchè ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

ART. 72 - COSTRUZIONI TEMPORANEE

- * Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazioni, se non nei villaggi turistici, nelle zone per capanni turistici (art.56 punto 7) e nelle zone residenziali, previa concessione edilizia.
- * Potrà essere concessa la realizzazione di costruzioni temporanee (stabilimenti balneari, cabine, depositi, capanni da pesca, ecc.) anche su terreno demaniale solo nell'ambito di piani e regolamenti che dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale secondo le modalità di cui all'art.21 della L.R. 23/80 (26) e previo rilascio di (26) concessione edilizia che fisserà anche i termini di durata della concessione, le modalità per il suo eventuale rinnovo ed i materiali e criteri da utilizzare nella costruzione.
- * I piani e regolamenti comunali di cui al presente articolo potranno prevedere la demolizione di costruzioni temporanee esistenti, qualora esse contrastino con le esigenze di tutela ambientale o con un corretto uso del territorio.

ART. 73 - CONCESSIONI RILASCIATE

- * L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, nel qual caso dovranno essere completati entro tre anni dall'inizio lavori e comunque entro il termine stabilito dalla concessione. In caso di inadempienza si applica l'art.15, 3° comma della L.N. 10/77 (27).

(27)

ART. 74 - CONFERMA DELLE PERIMETRAZIONI GIA' DELIBERATE

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

ART.75 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

- * Per tutti gli edifici e opere pubbliche e di uso pubblico dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.N.118 del 30 marzo 1971 e Regolamento d'Attuazione n.384 del 27.4.78 in tema di progettazione senza barriere architettoniche e per facilitare l'accessibilità alle persone in stato di minoranza fisica.

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

- * Nelle planimetrie di P.R.G. sono delimitate con apposito perimetro le aree per le quali è prescritta la redazione di progetti unitari, previo esperimento di appositi concorsi. Tali aree sono:
- Centro Storico: Largo Firenze e zona dantesca (TAV. C.S.5 scala 1:1000)
 - Forese: Centro di Roncalceci (TAV. P.60, 61, 68, 69 scala 1:5000)
 - Parco Sud: Valle della Standiana (TAV. P.63, 64, 71, 72 scala 1:5000)

APPENDICE - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

L.N. 10/77 - ART. 6

- (1) Il costo di costruzione di cui al precedente art.3 per i nuovi edifici è determinato annualmente, con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sulla base del costo dell'edilizia agevolata di cui all'art.8, terzo comma, del Decreto - Legge 6 settembre 1965, n.1022, convertito, con modificazioni, nella Legge 1 novembre 1965, n.1179. Con lo stesso provvedimento sono identificate classi di edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla citata legge per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%.

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20%, quota che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

..... omissis

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

L.N. 457/78 - ART. 43

- (2) In sede di prima applicazione e fino all'emanazione delle norme di cui al precedente articolo 42, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruanti di contributo dello Stato ai sensi della presente legge devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utile abitabili delle abitazioni;

..... omissis

L.N. 10/77 - ART. 9

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

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

..... omissis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

..... omissis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

..... omissis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I piani di recupero sono attuati:

dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;

dai comuni, nei seguenti casi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

..... omissis

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

..... omissis

Nei comuni con popolazione superiore a 50 mila abitanti, per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 o della presente legge la concessione può essere subor

dinata alla stipula di una convenzione speciale mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune medesimo ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

(15) L.N. 10/77 - ART. 5

Determinazione degli oneri di urbanizzazione. - L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, modificato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché dalle leggi regionali, è stabilita, ai fini del precedente art. 3, con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce, entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dell'art. 41 - quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

Fino all'approvazione delle tabelle di cui al precedente comma, i comuni continuano ad applicare le disposizioni adottate in attuazione della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione entro il termine stabilito nel primo comma e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio comunale.

(16) L.N. 10/77 - ART. 7

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente art. 3 è ridotto alla sola quota di cui all'art. 5 qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo art. 8.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Fino all'approvazione da parte della Regione della convenzione-tipo, le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema di convenzione-tipo deliberato dal Consiglio comunale, contenente gli elementi di cui al successivo articolo 8. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliare cura del Comune e a spese del concessionario.

(17) L.R. 47/78 - ART. 13

..... omissis

Le zone territoriali omogenee, di cui al comma precedente, sono le seguenti:

ZONA A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;

ZONA B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A) e a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale;

ZONA C) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico-residenziali;

ZONA D) le parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica;

ZONA E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli;

ZONA F) le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;

ZONA G) le parti del territorio di cui al punto 5)* del presente articolo.

* 5) Individuazione attraverso un piano dei servizi articolato per quartieri, ove esistano, per circoscrizioni o per frazioni - delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima e inderogabile di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, nel rispetto degli standards di cui all'articolo 46 della presente legge, nonché la specificazione urbanistica delle previsioni dei piani di adeguamento e sviluppo in materia di distribuzione commerciale.

(18) L.R. 9/79 - ART. 5

Il Consiglio regionale adotterà il regolamento alla presente legge entro sei mesi dalla sua entrata in vigore.

I campeggi ed i villaggi turistici dovranno essere classificati dal Comune in relazione al possesso di determinati requisiti di struttura e di servizi, stabiliti nel regolamento di cui al comma precedente.

Tuttavia detti impianti, ai fini del rilascio dell'autorizzazione, devono possedere i seguenti requisiti minimi:

a) CAMPEGGI

- il 10% della superficie complessiva deve essere destinato ad area ricreativa per uso comune e può essere attrezzato a condizione che l'uso delle attrezzature sia gratuito;
- le piazzuole devono avere una superficie di mq. 60 netti e devono essere delimitate e numerate. Eccezionalmente nelle aree di particolare conformazione, possono essere consentite anche piazzuole con superficie inferiore a mq. 60, ma superiore a mq. 40, purchè la percentuale dell'area destinata ad uso comune sia aumentata proporzionalmente all'importo complessivo delle minori aree destinate a piazzuole;
- il numero dei servizi idroigienici non deve essere inferiore a:
 - 1 WC ogni 15 persone autorizzate in licenza
 - 1 lavandino ogni 20 persone autorizzate in licenza
 - 1 lavapiedi ogni 50 persone autorizzate in licenza
 - 1 doccia ogni 30 persone autorizzate in licenza
 - 1 lavello ogni 50 persone autorizzate in licenza
 - 1 lavatoio panni ogni 60 persone autorizzate in licenza.

b) VILLAGGI TURISTICI

- il 10% della superficie complessiva deve essere destinato ad area ricreativa per uso comune e può essere attrezzato a condizione che l'uso delle attrezzature sia gratuito;
- le piazzuole per roulotte e per tende devono avere una superficie netta di mq. 60;
- gli allestimenti stabiliti devono insistere individualmente su una area non inferiore a mq. 60;
- il numero dei servizi idro-igienici non deve essere inferiore a:
 - 1 WC ogni 15 persone autorizzate in licenza
 - 1 lavandino ogni 20 persone autorizzate in licenza
 - 1 lavapiedi ogni 50 persone autorizzate in licenza
 - 1 doccia ogni 30 persone autorizzate in licenza
 - 1 lavello ogni 50 persone autorizzate in licenza
 - 1 lavatoio panni ogni 60 persone autorizzate in licenza.

La ricettività massima da indicare nell'autorizzazione non può essere superiore al numero delle piazzuole autorizzate moltiplicato per 4.

(19) L.R. 47/78 e 23/80 - ART. 40

..... omissis

Le nuove costruzioni residenziali si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica l'attività agricola almeno a metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro, ridotti rispettivamente al 30% nel caso dei Comuni compresi nel territorio delle Comunità montane;
- b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'articolo 7 della legge regionale 5 maggio 1977, n. 18:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11 febbraio 1971 n. 11 ed alla legge 15 settembre 1964 n. 756;
 - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

..... omissis

(20) L.R. 18/77 - ART. 6

Possono presentare piani di sviluppo aziendali o interaziendali:

- a) imprenditori a titolo principale, coadiuvanti familiari che pur non essendo titolari dell'impresa collaborino od abbiano collaborato con il conduttore per almeno 3 anni, mezzadri, coloni, ovvero mezzadri e coloni congiuntamente ai concedenti, perchè soddisfino alle condizioni di cui ai successivi articoli 7, 8, 9 e si impegnino a tenere, almeno per tutta la durata di realizzazione del piano, una contabilità aziendale secondo le modalità indicate all'art. 19;
- b) aziende agricole cooperative, costituite ai sensi della legislazione sulla cooperazione, purchè sia soddisfatto l'impegno della tenuta della contabilità aziendale almeno per tutta la durata di attuazione del piano;
- c) le associazioni di imprenditori agricoli che presentino un piano comune di sviluppo per la ristrutturazione e l'ammodernamento aziendale o interaziendale anche per la conduzione in comune delle aziende e per la meccanizzazione in comune di operazioni colturali, semprechè i soci ritraggano dalla attività aziendale ed associata almeno il 50% del proprio reddito ed impieghino nella attività aziendale ed in quella asso-

ciata almeno il 50 per cento del proprio tempo di lavoro e sempre che venga soddisfatto l'impegno della tenuta della contabilità aziendale almeno per tutta la durata di attuazione del piano.

ART. 7

E' considerato imprenditore a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno i due terzi del tempo di lavoro complessivo e ricavi da tale attività almeno i due terzi del reddito globale da lavoro. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3, primo comma, della direttiva 71/159/C.E.E., possono altresì presentare un piano di sviluppo coloro che - pur non possedendo attualmente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale - raggiungono il 50% del lavoro e del reddito rispettivamente dedito e tratto nell'azienda agricola individuale e/o associata e possono dimostrare di conseguire, una volta attuato il piano di sviluppo, sia i livelli personali di lavoro e di reddito previsti al primo comma sia il reddito comparabile.

..... omissis

(21) L.R. 47/78 e 23/80 - ART. 41

Attrezzature pubbliche e servizi sociali - Zone territoriali omogenee F e G
Sono zone territoriali omogenee F e G le parti del territorio di cui allo art. 13 zone F e G.

Il Piano Regolatore Generale recepisce e specifica le previsioni del piano territoriale di coordinamento per le zone territoriali omogenee F di interesse nazionale, regionale e comprensoriale, nonché individua le aree per attrezzature urbane e territoriali di uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici e amministrativi di livello comunale, ivi compresi quelli destinati a fiere e spettacoli ambulanti.

Su tali aree, in attesa della loro utilizzazione pubblica, il Piano Regolatore Generale disciplina mediante convenzionamento i casi di possibile uso del suolo, con l'esclusione di quello edificatorio.

(22) L.R. 47/78 e 23/80 - ART. 15

..... omissis

Qualora nei piani regolatori generali non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti in ordine alla costruzione di edifici scolastici, ospedalieri, universitari, carcerari, per le poste e telecomunicazioni o altre opere pubbliche purchè previste in programmi dello stato, delle regioni, delle province o delle comunità montane, la deliberazione del Consiglio comunale che approva la scelta delle aree occorrenti per tali costruzioni costituisce variante allo strumento urbanistico vigente e diventa esecutiva ai sensi dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953 n. 62. Tale deliberazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza ed indifferibilità dei lavori.

(23) L.N. 1/78 - ART. 1

..... omissis

Nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo. Nel caso in cui le opere ricadano su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi, la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del progetto costituisce adozione di variante degli strumenti stessi, non necessita di autorizzazione regionale preventiva e viene approvata con le modalità previste dagli articoli 6 e seguenti della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

La regione emana il decreto di approvazione entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti.

Le norme di cui al quarto e al quinto comma del presente articolo si applicano per tre anni dall'entrata in vigore della presente legge.

(24) CODICE CIVILE - Art. 892

Distanze per gli alberi -

Chi vuol piantare degli alberi presso il confine (893) deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dal confine:

- 1) tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili;
- 2) un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami;
- 3) mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo.

La distanza deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie.

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purchè le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

(25) L.R. 47/78 e 23/80 - ART. 33

Zone di tutela -

Il piano territoriale di coordinamento comprensoriale e il piano regolatore generale individuano le zone di tutela e dettano la relativa normativa.

Sono zone di tutela:

- a) le aree soggette a dissesto idrogeologico, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che presentino caratteristiche geomorfologiche tali da non essere idonee a nuovi insediamenti anche in funzione combinata della pendenza della quota, o della natura del suolo;
- b) le golene recenti ed antiche dei corsi d'acqua, gli invasi dei bacini naturali e artificiali, nonchè le aree ad esse adiacenti per una profondità adeguata;
- c) gli arenili e le aree di vegetazione dei litorali marini;
- d) le aree umide, deltizie e vallive;

..... omissis

(26) L.R. 23/80 - ART. 21

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

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

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

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

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

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

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

..... omissis

(27) L.N. 10/77 - ART. 15

..... omissis

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal sindaco con ordinanza. In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata dal sindaco. L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il comune interessato e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del sindaco può essere presentato ricorso al tribunale amministrativo regionale competente per territorio.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte del comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla presente legge vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dall'articolo 2 del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, che è emessa dal sindaco del comune interessato.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione. Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

..... omissis

(28) L.R. 13/78 - ART. 1

Disposizioni introduttive e generali -

In attesa di una legislazione statale cornice che disciplini la materia delle cave e torbiere appartenente alla competenza primata delle regioni a norma degli artt. 117 e 118 della costituzione della Repubblica, la regione Emilia-Romagna, quale ente responsabile, a norma di statuto, della tutela del territorio e del relativo ambiente, provvede, con la presente legge, ad una regolamentazione della materia che risponda coerentemente, oltre che alla salvaguardia territoriale e ambientale, anche alla necessità di garantire sia l'ordinato ed armonico sviluppo socio-economico della regione, sia la tutela del lavoro e delle imprese.

Tale normativa è attuata a mezzo della partecipazione democratica dei comuni e dei comprensori, quali organismi primari di gestione delle zone di appartenenza.

COMUNE DI RAVENNA

N. 454 di Prot.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DEPOSITO

Certifico che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune per trenta giorni consecutivi dal 8.VI.83 al 8.VII.83 e che durante tale periodo nonché nei trenta giorni successivi di deposito, sono pervenute n. 764 osservazioni registrate dal n. 1 al n. 764 dell'apposito protocollo speciale.

p. IL SEGRETARIO GENERALE
d'ordine

IL CAPO REPARTO AMMINISTRATIVO
DELL'ARCHIVIO GENERALE
(M. Gian Luigi Chiapponi)



COMUNE DI RAVENNA

N° 454/83 Albo Ravenna, 14 Luglio 1984

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DEPOSITO

A rettifica del precedente certificato pari numero riprodotto nel presente documento certifico che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune per trenta giorni interi e consecutivi dall'8 giugno 1983 all'8 agosto 1983, e che durante tale periodo, nonché nei trenta giorni successivi di deposito, sono pervenute, anziché 767, numero settecentosettantaquattro osservazioni, registrate dal n. 1 al n. 767 e dal n. 774 al n. 780 dell'apposito protocollo speciale. Si certifica inoltre che dopo tale termine, sino alla data odierna, sono pervenute centocinquantaquattro osservazioni fuori termine, registrate dal n. 788 al n. 773 e dal n. 781 al n. 934 dell'apposito protocollo speciale.

p. IL SEGRETARIO GENERALE
d'ordine

IL CAPO REPARTO AMMINISTRATIVO
DELL'ARCHIVIO GENERALE
(M. Gian Luigi Chiapponi)

