



**COMUNE DI RAVENNA**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**1973 - 75    ORIGINALE**

**1977 - 79    v/1**

**1978 - 80    v/2**

C O M U N E di R A V E N N A

## PIANO REGOLATORE GENERALE

adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 25641/1059 del 31.7.1973; controdedotto con delibera consiliare n.2259/149 del 27.1.1975; approvato con deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n.3186 in data 23.9.1975 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.296 in data 8.11.1975

modificato e integrato:

V1: adottato con delibera di Consiglio Comunale n.17938/732 del 20.5.1977; controdedotto con delibera consiliare n. 37241/1667 del 22.12.1977; approvato con deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 3913 in data 20.1.1979

V2: adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 25967/1502 del 19.7.1978; controdedotto con delibera consiliare n.7173/357 del 1.3.1979; approvato con deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 955 in data 18.3.1980 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 140 del 23.5.1980

NORME DI ATTUAZIONE



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici .....	pag. 5
Art. 2 - Norme generali .....	pag. 7
Art. 3 - Edificabilità ed opere soggette ad autorizzazione ...	pag. 7
Art. 4 - Indici edilizi .....	pag. 9
Art. 5 - Applicazione degli indici edilizi .....	pag. 13
Art. 6 - Intervento di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di restauro scientifico, di ristrutturazione e dilizia, e di ristrutturazione urbanistica .....	pag. 15
Art. 7 - Disciplina dei ritrovamenti archeologici .....	pag. 24

## TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 8 - Aree di tutela ambientale e naturale .....	pag. 25
Art. 9 - Attività estrattive .....	pag. 26
Art. 10 - La depurazione degli scarichi, scarichi liquidi e gassosi .....	pag. 28
Art. 11 - Alberature .....	pag. 31
Art. 12 - Costruzioni temporanee ..	pag. 31
Art. 13 - Campeggi .....	pag. 32

## TITOLO III - ZONIZZAZIONE

## CAP. I - ZONIZZAZIONE

Art. 14 - Divisione del territorio comunale in zone .....	pag. 34
---	---------

## CAP. II - ZONE RESIDENZIALI

Art. 15 - Zone residenziali .....	pag. 35
Art. 16 - Zone di interesse storico e ambientale A .....	pag. 38
Art. 17 - Zone edificate B1 .....	pag. 54
Art. 18 - Zone di completamento B2, B3, B4, B5 .....	pag. 55
Art. 19 - Zona di espansione C1, C2, C3, C4, C5 (con Tab.1)....	pag. 56
Art. 20 - Piano di zona in attuazione della legge 18.4.62 n.167.	pag. 62

## CAP. III - ZONE PRODUTTIVE

Art. 21 - Zone industriali D1 .....	pag. 62
Art. 22 - Zone artigianali-industriali D2 .....	pag. 63
Art. 23 - Zone commerciali D3 .....	pag. 66
Art. 24 - Zone commerciali-portuali D4 .....	pag. 67
Art. 25 - Zone di servizio all'industria D5 .....	pag. 69
Art. 25 bis - Zone di litorale con insediamenti produttivi turistici esistenti a carattere non residenziale D6	pag. 69
Art. 26 - Zone agricole E1 .....	pag. 73
Art. 27 - Zone agricole di salvaguardia E2 .....	pag. 77



## CAP. IV - ZONE DI USO PUBBLICO

Art.28 - Zone destinate alle attrezzature pubbliche di quartiere F1 .....	pag. 80
Art.29 - Zone pubbliche per attrezzature urbane e territoriali F2 .....	pag. 83
Art.30 - Zone per servizi pubblici F3 .....	pag. 83
Art.31 - Zone destinate alla viabilità (con Tab.2) .....	pag. 85

## CAP. V - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE

Art.32 - Zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative G .....	pag. 89
--	---------

## CAP. IV - ZONE SPECIALI

Art.33 - Zone inedificabili soggette alla erosione marina .	pag. 90
Art.34 - Zone per la tutela del litorale e delle valli ....	pag. 90
Art.35 - Zone archeologiche .....	pag. 91
Art.36 - Zone di rispetto stradale .....	pag. 92
Art.37 - Zone di rispetto cimiteriale .....	pag. 93
Art.38 - Zone navigabili e zone aeroportuali .....	pag. 94

## TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.39 - Programma di attuazione del P.R.G. ....	pag. 95
Art.40 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore .....	pag. 96
Art.41 - Strumenti urbanistici di esecuzione .....	pag. 96
Art.42 - Piani di lottizzazione .....	pag. 97
Art.43 - Convenzioni .....	pag. 99
Art.44 - Intervento edilizio diretto .....	pag.102
Art.45 - Concessione edilizia nelle aree destinate ad edificazione privata in cui è prescritto lo strumento urbanistico di esecuzione .....	pag.104
Art.46 - Utilizzazione degli indici delle unità di intervento .....	pag.104
Art.47 - Destinazione d'uso .....	pag.105

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

Le presenti norme disciplinano la fabbricazione e la trasformazione d'uso delle aree dell'intero territorio comunale secondo le indicazioni contenute nel nuovo Piano Regolatore Generale redatto in base agli artt. 7 e 8 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, modificata ed integrata con leggi 6 agosto 1967 n.765 e 19 novembre 1968 n.1187 e tenuto conto di quanto previsto dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865 e della legge n.10 del 28.1.1977.

Costituiscono parte integrante del nuovo P.R.G., oltre alle presenti norme, i seguenti elaborati:

- Planimetria 1:25.000 dell'intero territorio comunale (Tav. P.O.);
- Planimetrie 1:5.000 di parti del territorio comunale, Tavv.:

P. 1 - FOCE RENO

P. 2 - PRIMARO

P. 3 - CASALBORSETTI

P. 4 - MANDRIOLE

P. 5 - S.ALBERTO

P. 6 - SAVARNA-GRATTACOPPA-CONVENTELLO

P. 7 - MEZZANO-LE TORRI- LE AMMONITE

P. 8 - S.ROMUALDO

P. 9 - PINETA S.VITALE

P.10 - MARINA ROMEA-PORTO CORSINI-MARINA DI RAVENNA

P.11 - PIOMBONE

P.12- ANIC-BASSETTE

P.13 - CANALAZZO

P.14 - PUNTA MARINA

P.15 - RAVENNA EST-PORTO FUORI



- P.16 - RAVENNA OVEST
- P.17 - FORNACE ZARATTINI-CAMERLONA
- P.18 - PIANGIPANE-SANTERNO
- P.19 - GODO
- P.20 - RAGONE-PILASTRO-FILETTO
- P.21 - S.MICHELE-VILLANOVA-S.MARCO-LONGANA
- P.22 - RONCALCECI-GAMBELLARA-GHIBULLO
- P.23 - MADONNA DELL'ALBERO-CHIUSA S.MARCO
- P.24 - S.BARTOLO-FOSSO GHIAIA 71
- P.25 - PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO
- P.26 - FOSSO GHIAIA-CA' BEVANO
- P.27 - LIDO ADRANO-FIUMI UNITI
- P.28 - FOCE BEVANO
- P.29 - LIDO DI SAVIO-LIDO DI CLASSE
- P.30 - SAVIO-GUARNIERA
- P.31 - S.STEFANO-CARRAIE-S.PIETRO IN CAMPIANO-CAMPIANO-OSTERIA
- P.32 - S.PIETRO IN VINCOLI-DUCENTA
- P.33 - S.PIETRO IN TRENTO -COCCOLIA
- P.34 - MASSA-BORGO SISA
- P.35 - BORGO PAPALE-BORGO PASNA-BASTIA-ERBOSA
- P.36 - S.ZACCARIA-CASEMURATE
- P.37 - CASTIGLIONE DI RAVENNA
- P.38 - MENSA-PALAZZONE
- Planimetria 1:1.000 del Centro Storico
  - P.CS.1 - EST
  - P.CS.2 - OVEST

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

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

## Art. 2 - NORME GENERALI

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

L'adozione del P.R.G. comporta l'annullamento di tutte le precedenti previsioni urbanistiche che contrastino con lo stesso P.R.G. e con le presenti norme. In particolare sono decadute le previsioni contenute nel Piano dell'area SAPIR approvato dal Ministero dell'Industria e Commercio il 13.10.1965.

## Art. 3 - EDIFICABILITA' ED OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè, ai sensi della legge 29.9.1964 n.847, di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature bianca e nera, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (quando esista la rete primaria) rete telefonica e nuclei elementari di verde fruibili nel raggio di 500 m. dall'area interessata alla costruzione.

La destinazione di un terreno ad uso edilizio secondo le previsioni del P.R.G. non è sufficiente, da sola, a consentire l'effettiva utilizzazione edilizia del terreno stesso; è necessario, a questo fine, che risultino realizzate le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.R.G., o, almeno che il Comune abbia deliberato la realizzazione di tali opere entro un periodo non superiore a due anni dalla data di concessione della licenza, oppure è necessario



che i privati titolari della licenza si impegnino a realizzare le opere di urbanizzazione suddette contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza, alle condizioni stabilite negli artt. 44 e 45 delle presenti norme.

L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle licenze edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori non siano iniziati e vengano completati entro due anni dalla data d'inizio. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal PRG, in mancanza di piani particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, ammettendosi soltanto l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria nonchè la riparazione delle coperture.

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

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

L'obbligo di richiedere l'autorizzazione comunale vale anche nei confronti delle opere eseguite da Enti pubblici, salvo quanto disposto dall'art.29 della legge 17 agosto '42, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni.

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

1) St= Superficie territoriale

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

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

2) Sf= Superficie fondiaria

Negli strumenti urbanistici di esecuzione, per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici fondiari If e Uf) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria S1 e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2.

Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie territoriale St con esclusione della parte eventualmente destinata a strade di uso pubblico di pertinenza del lotto.

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



- 3) S1= Superficie per opere di urbanizzazione primaria  
a norma della legge 29.9.1964 n.847 comprendente le aree destinate a:
- a) strade;
  - b) spazi di sosta e parcheggio, e sedi di reti tecnologiche (fognature, gas, ENEL, S.I.P.);
  - c) spazi di verde attrezzato.
- 4) S2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria  
a norma dell'art.8 della legge 6.8.1967 n.765 comprendente le aree destinate ad attrezzature di quartiere e cioè:
- a) asilo nido
  - b) scuola materna
  - c) scuola elementare
  - d) scuola media inferiore
  - e) attrezzature sportive per bambini, ragazzi e adulti
  - f) chiesa
  - g) altre attrezzature.
- 5) Sm= Superficie minima d'intervento: area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto e ogni strumento urbanistico di esecuzione.
- 6) Su= Superficie utile: somma delle superfici lorde di tutti i piani (comprese scale e vani ascensori) fuori ed entro terra, ad esclusione dei porticati a pianterreno di uso pubblico di qualsiasi altezza, i porticati di uso privato o condominiale se di altezza netta interna massima non superiore a m. 2,80, dei balconi, delle logge coperte con profondità non superiore a ml. 2,00. Vengono inoltre computate le superfici dei sottotetti o porzioni di sottotetto la cui altezza media libera interna sia superiore a m. 1,50.

L'altezza media libera interna si misura dal pavimento alla quota media dell'intradosso della copertura.

Le scale esterne poste a servizio di piani oltre al primo, concorrono alla determinazione della superficie utile Su.

- 7)  $Sc =$  Superficie coperta: area risultante dallo sviluppo delle proiezioni sul piano orizzontale di tutte le superfici utili Su comprese le eventuali superfici dei portici pubblici o privati, anche se non concorrenti alla formazione della superficie utile Su.
- 8)  $H_f =$  Altezza di ciascun fronte di fabbricato, ai fini della applicazione dell'indice di visuale libera (VL), è data dalla differenza tra le quote medie del marciapiede stradale per le parti verso strada e del piano di campagna per le altre fronti e la quota media d'imposta del solaio di copertura.  
Per le sottozone A5 vale la quota media dell'intradosso del solaio di copertura ovvero del soffitto dell'ultimo piano abitabile.
- 9)  $H =$  Altezza di fabbricato, media delle altezze delle varie fronti: sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori e terminali di scale.
- 10)  $V =$  Volume: somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento a soffitto per l'ultimo piano).



- 11) VL= Indice di visuale libera: rappresenta il rapporto che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, escluse le zone di rispetto stradale dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza ( $H_f$ ) delle varie fronti.
- 12) Q = Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuali (superficie coperta/superficie fondiaria).
- 13) It= Indice di fabbricabilità territoriale: rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale ( $St$ ).
- 14) If= Indice di fabbricabilità fondiaria: rappresenta il volume massimo in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria ( $Sf$ ).
- 15) Ut= Indice di utilizzazione territoriale: rappresenta il rapporto fra la superficie utile dei fabbricati ( $Su$ ) e la relativa superficie territoriale ( $St$ ).
- 16) Uf= Indice di utilizzazione fondiaria: rappresenta il rapporto fra superficie utile dei fabbricati ( $Su$ ) e la relativa superficie fondiaria ( $Sf$ ).

Art. 5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

- a) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale It e Ut si applicano nei Piani Particolareggiati di esecuzione e nei piani di lottizzazione. Tali indici sono applicati nelle zone di espansione residenziale, nelle zone commerciali, nelle zone industriali, nelle zone industriali e artigianali, nelle zone commerciali parziali, nelle zone per servizi pubblici, nelle zone per la tutela del litorale e delle valli.
- b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono lo strumento urbanistico di attuazione.
- Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiari (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto.
- Nel caso di edificazione successiva allo strumento urbanistico di attuazione i totali dei volumi o delle superfici costruibili nei singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale sulla superficie territoriale.
- c) I distacchi tra gli edifici, tra edifici e confini di zone (escluse le zone di rispetto stradale) o confini di proprietà, tra gli edifici e i cigli stradali (quando non diversamente disposto nelle tavole di Piano) sono regolati dal criterio di visuale libera.
- Le zone di distacco sono inedificabili e i distacchi devono considerarsi minimi di distanze anche verso i confini di proprietà. La distanza dei fabbricati o di cor-



pi dello stesso fabbricato tra di loro risulterà dalla somma dei distacchi calcolati con l'indice di visuale libera pertinenti alle fronti prospicienti. Essa non potrà in ogni caso essere inferiore a m. 10,00 salvo nelle zone A e B nelle quali tale distanza è regolata dai seguenti artt. 16, 17, 18.

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

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

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, il distacco, calcolato applicando l'indice relativo, va riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti coi confini di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli allineamenti fissati dal P.R.G.

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

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

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

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

Art. 6 - INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA, DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, DI RESTAURO SCIENTIFICO, DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA -

Ai sensi della legge nazionale n.457 del 5 agosto '79 e della legge della Regione Emilia-Romagna n.47 del 7 dicembre 1978 i tipi di intervento sono così definiti:

1) Intervento di manutenzione ordinaria

- Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (opere edilizie) e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (opere di impiantistica) quali:



### Opere Edilizie

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
  - 2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
  - 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
  - 4) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
  - 5) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
  - 6) riparazioni di pavimenti interni.
- Nel caso i materiali esistenti e le tinte non siano quelli originari o simili è ammessa la loro sostituzione e cambiamento al fine di ripristinare lo stato originario.

### Opere di impiantistica

#### a) Impianti civili

riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

b) Impianti industriali

pulitura, riparazione, sostituzione, tinteggiatura di impianti o di parti di impianti industriali, purchè non venga variata la destinazione d'uso ( tipo di produzione) dell'impianto e senza aumento di produzione, superficie utile, superficie coperta e volume dell'impianto.

2) Intervento di manutenzione straordinaria

- Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici , nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonchè il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli impianti industriali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza variazione del tipo di produzione, senza aumento di superficie utile, coperta e volume.



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 comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al comma precedente s'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.

### 3) Intervento di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di 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, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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 re-  
cuperabili, senza modificare la posizione dei seguen-  
ti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura origi-  
nale.

L'eliminazione delle superfetazioni come parti incon-  
grue all'impianto originario e agli ampliamenti orga-  
nici del medesimo; l'inserimento degli impianti tecno-  
logici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto del-  
le norme di cui ai punti precedenti;

- c) il ripristino tipologico e rinnovo di particelle edi-  
lizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui sia  
possibile reperire adeguata documentazione della loro  
organizzazione originaria individuabile anche in al-  
tre unità edilizie dello stesso periodo storico.

Tale ripristino tipologico e rinnovo si attua median-  
te:

- interventi atti a ripristinare i collegamenti verti-  
cali e orizzontali collettivi quali androni, bloc -  
chi scale, portici;
- interventi atti a ripristinare e mantenere la forma,  
la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità  
edilizia ed aree scoperte quali corti, chiostri;



- interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura;

- d) la demolizione senza ricostruzione degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde pubblico;
- e) la demolizione e l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare la organizzazione morfologica e destributiva delle particelle edilizie nel loro insieme nonchè delle aree destinate a verde pubblico.

#### 4) Intervento di restauro scientifico

Il tipo d'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'edifi - cio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto ditributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi libe ri, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e 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 definite 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.

#### 5) Intervento di 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 e di impianti.

Il tipo di intervento prevede:

- il ripristino o la sostituzione attraverso interventi atti a riordinare i collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché i servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'articolo 18 della legge 6 agosto 1967 n.765.



6) Intervento di 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 non storica.

Il tipo di intervento prevede:

- la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria degli isolati con una densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq. e comun - que non superiore al volume preesistente nel caso esso sia inferiore ai predetti 5 mc/mq.
- Tale intervento è consentito all'interno di Piani Particolareggiati e Piani di Recupero.

7) Modalità d'intervento

- Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di restauro scientifico e di ristrutturazione edilizia è richiesta la concessione edilizia, il cui rilascio è subordinato al nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Ar - chitettonici (S.B.A.A.) solo per gli edifici clas - sificati ai sensi della legge n.1039 del 1939; ta - le nulla-osta è necessario anche per gli interven - ti di ordinaria e straordinaria manutenzione inte - ressanti detti edifici.
- Il progetto dovrà essere corredato dalla documen - tazione prevista dal Regolamento Edilizio e sue varianti, specificatamente da quanto previsto al - l'art. 14 Titolo II°.



- Per l'intervento di manutenzione ordinaria è richiesta l'autorizzazione del Sindaco, il cui rilascio è condizionato dalla presentazione di una domanda in carta legale contenente la descrizione delle opere da eseguire, corredata da fotografie dell'edificio del formato minimo 9x9 ed eventualmente da grafici.
- Per l'intervento di manutenzione straordinaria -soggetto ad autorizzazione del Sindaco così come detto al punto 2)- la domanda va presentata su apposito stampato in bollo fornito dal Comune per il rilascio di concessione edilizia e corredata da quanto previsto all'articolo 14 del Regolamento Edilizio e sue Varianti.
- Il progetto e la documentazione relativa dovranno rispettare, per le zone A, le prescrizioni speciali previste nei diversi casi di cui al seguente articolo 16.
- Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico nell'ambito della zona A non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali ed originali.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

  - intonaci plastici;
  - rivestimenti di qualsiasi materiale;
  - infissi in metallo o in plastica;
  - chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, avvolgibili in metallo a maglie sono consentite solo per i negozi esistenti;
  - bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o pietra.

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

- manti di copertura in tegole, marsigliesi e olandesi, tegole in cemento, cementoamianto, lamiera;
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTEArt. 8 - AREE DI TUTELA AMBIENTALE E NATURALE

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

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

Le aree pinetate, non comprese in zone con diversa specifica destinazione, residenziale o di uso pubblico, sono vincolate ad esproprio per la costituzione di parchi naturali.

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

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

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

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

#### ART. 9 - ATTIVITA' ESTRATTIVE

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

Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze impreviste 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 al l'Amministrazione Comunale che provvederà ai relativi controlli.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- ossigeno disciolto: deve essere contenuto almeno in misura del 10% del valore di saturazione;
- B.O.D.5: mg.2/litro;
- Distillerie, birrerie, zuccherifici, industrie zooagricole: mg. 200/litro nel 1° anno di applicazione - dopo il 1° anno: mg. 50/litro;
- Consumo su permanganato K in ossigeno: idem;
- Ammoniaca: mg. 2/litro;
- Idrogeno solforato: mg. 1/litro;
- Solfiti (ioni  $\text{SO}_2$ ): mg. 10/litro
- Cloro libero: mg. 0,5/litro;
- Cianuri (espressi come ioni CN): mg.0,5/litro;
- Cromo VI: mg. 0,1/litro;
- Argento: mg. 0,1/litro;
- Arsenico: mg. 0,1/litro
- Mercurio: mg. 0,05/litro;
- Piombo: mg. 0,5/litro;
- Cadmio: mg. 0,5/litro;
- Rame: mg. 0,5/litro;
- Nichel: mg. 0,5/litro;
- Zinco: mg. 0,5/litro;
- Grassi e olii: mg. 0,1/litro;
- Fenoli: mg. 0,1/litro;
- Antiparassitari, pesticidi, diserbanti: assenti;

- Tossicità verso i pesci: in ogni caso le acque di scarico non devono causare alcun caso di morte su 10 esemplari adulti di "Alburnus albidus" (Alborella) nati in esse, entro 48 ore.

Vanno comunque rispettati i Regolamenti Sanitari Provinciale e Comunale nonché le leggi ed i decreti vigenti. La rete di raccolta delle acque pluviali dovrà confluire in un unico tronco con pozzetto di ispezione esterno alla recinzione a cielo aperto e protetto da grata.

Il controllo degli effluenti gassosi sarà svolto d'intesa coi competenti uffici provinciali e il mancato rispetto delle norme vigenti comporta il ritiro dell'autorizzazione di esercizio degli impianti.

#### Interrimento razionale

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

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



Art. 11 - ALBERATURE

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

Le piante esistenti devono essere salvaguardate; quelle abbattute per far luogo alle costruzioni, previo rilievo (nel rapporto 1:100) e regolare nulla osta allegato alla concessione, devono essere sostituite con altre di uguale essenza e di altezza non inferiore a metri 3, poste a dimora nelle aree libere del lotto. La quantità di alberature di alto fusto esistente o da porre a dimora non dovrà essere inferiore a 2 piante, di altezza non inferiore a mt. 3 ogni 100 mq. di superficie non costruita.

Le essenze devono essere specificate nella concessione edilizia: l'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta indicare le essenze consigliate e quelle vietate. Nelle zone pinetate a destinazione residenziale è vietato il rinterro dei lotti.

Art. 12 - COSTRUZIONI TEMPORANEE

Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazioni, se non nelle zone residenziali e previa 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 che dovranno essere approvati dal

Consiglio Comunale e previo rilascio di 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 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.

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

L'installazione per parcheggio-mostra di roulotte, attrezzature per campeggio e parchi gioco sarà regolamentata da apposita normativa da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

#### Art. 13 - CAMPEGGI

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

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

Le autorizzazioni saranno rilasciate in base a programmi approvati dal Consiglio Comunale, che assicurino la rotazione per periodi non superiori a 10 anni delle installazioni stesse in modo da consentire la rigenera

zione dell'ambiente naturale, per un periodo minimo di 10 anni.

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

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

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



TITOLO III - ZONIZZAZIONECAP. I - ZONIZZAZIONEArt. 14 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

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

1 - ZONE RESIDENZIALI

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

2 - ZONE PRODUTTIVE

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

3 - ZONE DI USO PUBBLICO

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

4 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE

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

5 - ZONE SPECIALI

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

CAP. II - ZONE RESIDENZIALIArt. 15 - ZONE RESIDENZIALI

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

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

- uffici ed esercizi commerciali, con esclusione di depositi o magazzini o centri commerciali di dimensioni superiori alle necessità di quartiere;
- depositi o magazzini fino ad una superficie utile non superiore a mq. 100, purchè non isolati o separati dagli altri edifici compatibili con la residenza. I locali già esistenti ed utilizzati a magazzini o depositi, centri commerciali, attività artigianali, (con esclu -

sione di quelli esistenti nel Centro Storico delimitato dalle antiche mura) resi liberi per cessazione o trasferimento dell'attività stessa, potranno essere riutilizzati anche con destinazione diversa ma comunque compatibile con la stessa residenza previa autorizzazione ai sensi dell'art.47 per quanto riguarda il cambio di destinazione;

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

Per le attrezzature alberghiere esistenti all'atto della adozione del P.R.G., aventi indici superiori a quelli massimi, o inferiori a quelli minimi, ammessi dalle presenti norme, saranno consentite migliorie strutturali ed adeguamenti di carattere igienico nel rispetto di apposita normativa da approvarsi dal Consiglio Comunale. Sono comunque escluse dalle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Gli edifici o parti di edifici esistenti nelle zone residenziali e aventi destinazioni escluse, ai sensi dei precedenti commi, potranno essere mantenuti, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe de-



stinazioni. Per le zone di espansione dovrà essere prevista, dagli strumenti di attuazione del P.R.G., sia di iniziativa pubblica che privata, una dotazione per abitante di aree pubbliche non inferiore a quelle indicata nella tabella 1 che fa parte integrante del seguente art.19.

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

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

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

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

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

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

Ai fini dell'applicazione dell'art.18 della legge 22.10.1971 n.865 il Centro Storico è delimitato dal perimetro indicato nelle planimetrie di P.R.G.

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

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

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

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

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

Si intendono per "superfetazioni":

- le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati ad uso autorimessa;
  - i capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonchè 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 interrate che in elevazione, degli spazi liberi esistenti, fatta eccezione per gli edifici da realizzare sulle aree pubbliche e di uso pubblico (destinati a servizi ed attrezzature); per i nuovi edifici privati consentiti, indicati nelle tavole di P.R.G., sottoclasse A5, per i quali è definita sia l'area coperta che l'altezza; per gli interventi di ristrutturazione nelle sottozone A4 interne alle mura, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ed esterne alle mura. Nelle sottozone A4 esterne alle mura è consentita altresì l'edificazione dei lotti resisi liberi a seguito di demolizione o crollo dei fabbricati su di essi insistenti previa presentazione di documentazione catastale che certifichi la formazione storico del lotto e definisca compiutamente i manufatti stessi e comunque con un indice fondiario max di 3 mc/mq.;
- c) Sono ammessi interventi comunali che, sulla base di progetti esecutivi unitari interessanti uno o più isolati e le relative aree pubbliche, abbiano lo scopo di predisporre la manutenzione di immobili, l'arredo ed il restauro di spazi ed edifici pubblici, l'acquisizione e l'utilizzazione di aree libere secondo la prescrizione di Piano, la realizzazione di isole pedonali e percorsi pedonali;



- d) non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali nel quadro degli interventi di cui al precedente punto c) e in Piani Particolareggiati di iniziativa comunale, nè l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;
- e) è prescritta la conservazione delle alberature esistenti;
- f) tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali, verificatisi dopo l'adozione del presente PRG, potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito di Piani Particolareggiati che interessino l'isolato in cui si è verificato il crollo e nei limiti del volume preesistente;
- g) non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti, nè aperture di nuovi vani per negozi o passi carrai, salvo specifiche indicazioni di P.R.G.; 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.  
E' ammessa l'apertura di passi carrai nella zona compresa tra Via Maggiore, Via Fiume Abbandonato, Via Dantona, e Via degli Spreti;
- h) l'intervento edilizio diretto può avere per oggetto esclusivamente una singola unità immobiliare, composta da una o più unità catastali costituenti storicamente o attualmente una unità funzionale per la presenza di parti o servizi di uso comune, quali ingresso, atrii, scale, giardino o area cortili

va, nonchè per più unità immobiliari il cui fronte stradale complessivo non superi i ml. 20, e limitatamente agli interventi di ristrutturazione;

- i) gli interventi su più di una unità immobiliare come sopra definita (o su interi isolati) possono avvenire solo nell'ambito delle aree per attrezzature pubbliche indicate nel P.R.G. o previo piano particolareggiato di iniziativa comunale esteso alle aree indicate nel P.R.G. con apposito perimetro o che l'Amministrazione Comunale potrà delimitare, d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti;
- 1) nell'ambito delle zone A ed indipendentemente dalla classificazione in sottozone di intervento di cui appresso il P.R.G. individua:
  - 1) i comparti di aree ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico; ogni comparto sarà oggetto di un progetto unitario di sistemazione di iniziativa comunale ovvero di iniziativa dell'Ente proprietario.  
All'interno di ogni comparto sono distinte e precisate le diverse destinazioni pubbliche dei singoli immobili;
  - 2) i comparti di immobili, corrispondenti a complessi funzionali privati, all'interno dei quali l'autorizzazione di qualsiasi tipo di intervento, che non sia quello di ordinaria manutenzione, è subordinato alla presentazione e approvazione di un progetto unitario interessante l'intero comparto;

- 3) i comparti di aree ed edifici che sono subordinati a Piani Particolareggiati di iniziativa comunale; le indicazioni di P.R.G. per tali aree costituiscono elemento di primo riferimento nell'elaborazione del progetto di Piano che deve essere elaborato nel rispetto dell'art. 13 della legge 1150 del 17.8.1942.

In assenza di Piano Particolareggiato sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di restauro scientifico e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, N.10;

- 4) nell'ambito delle zone di recupero individuate nei modi definiti all'art.27 della Legge 457 del 5.8.78, con deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'art.



59 della legge 10 febbraio 1953, n.62, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

I piani di recupero di iniziativa pubblica e privata sono quelli regolati dal titolo IV° della legge 5 agosto 1978, n.457.

Per quanto riguarda le procedure non regolate dal detto titolo, si applicano i primi quattro commi dell'art.21 della Legge Regionale del 7 dicembre 1978, n.47.

I piani di recupero di iniziativa pubblica e privata prevalgono sulle modalità attuative previste dallo strumento urbanistico vigente;

- m) in aggiunta a quanto previsto dall'art.63 del Regolamento Edilizio, sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media non inferiore a ml. 2,50, 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.

Qualora nelle tavole di P.R.G. relative al Centro Storico (CS1-CS2) non risultino indicati in maniera esatta gli immobili nella loro effettiva consistenza (documentata da planimetrie catastali, autorizzazioni e concessioni edilizie, fotografie ecc.) sono consentite sugli immobili stesso le sole operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

## 2) Sottozona A1

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

Per tutti gli interventi è necessaria la concessione edilizia subordinata, per gli edifici classificati ai sensi della legge n.1089 del 1939, al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici.

Per gli interventi di ordinaria manutenzione la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata di:

- estratto di mappa catastale dell'immobile nel rapporto 1:1.000;
- planimetria dei vari piani, ottenuta mediante aggiornamento delle mappe del catasto urbano, nel rapporto 1:200;
- documentazione fotografica costituita da fotografie dei prospetti esterni e delle parti o ambienti che si intendono sottoporre a lavori di manutenzione (dimensioni minime di ogni foto cm. 9x9);



- nulla osta della Soprintendenza basato sulla documentazione di cui sopra.

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

Per gli interventi di restauro la domanda di concessione dovrà essere corredata da rilievo costituito degli e laborati di cui all'art.6, punto 7. Dovrà inoltre essere presentata una analisi del complesso edilizio che ne metta in evidenza le varie fasi di sviluppo; che indi - chi le superfetazioni esterne e interne comprese le aggiunte o trasformazioni prive di valore architettonico che comunque abbiano compromesso l'integrità degli spa - zi e dei sistemi distributivi originali.

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

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

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

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



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

3) Sottozona A2

Comprende l'edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale, costituisce testimonianza di caratteri tipologici dell'edilizia abitativa ravennate e che presenta buone condizioni di stabilità e di abitabilità. Su tali immobili sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione, di manutenzione straordinaria e di restauro scientifico definiti dall'art.6, previo rilascio di autorizzazione da parte del Sindaco.

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

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

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo la domanda di concessione edilizia deve essere corredata della documentazione di cui al precedente art.6.

4) Sottozona A3

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

Valgono le norme di cui al precedente punto 3 ed inoltre è consentita l'esecuzione, previo rilascio di concessione edilizia degli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui al precedente art.6. La relativa domanda di concessione dovrà essere corredata dei rilievi di cui al precedente art.6, punto 7 e dell'estratto di mappa catastale.

Con l'intervento di restauro e risanamento conservativo nella zona esterna alle mura cittadine potrà essere modificata la posizione dei collegamenti verticali.

#### 5) Sottozona A4

Comprende le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, definiti all'art.6 previo rilascio di concessione edilizia da parte del Sindaco.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nella sottozona A4 è consentita la variazione dell'altezza massima o della superficie coperta, mantenendo comunque nelle dimensioni dell'esistente la superficie utile lorda ed il volume, secondo le modalità di cui al punto 1)b) del presente articolo per quelli ricadenti entro le mura.

In ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiario If. non potrà superare i mc. 3,00/mq.

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

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

6) Sottozona A5

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

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

Per tali nuovi edifici non sono ammessi balconi, logge, pensiline o volumi aggettanti in prospicienza di strade e spazi pubblici.

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

7) Sottozona A6

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

- Tav. P.O. - 1 - CIPPO AD ANITA GARIBALDI
- " P.4 - 1 bis - CASCINA DI MANDRIOLE
  - " P.4 - 2 - CHIESA DI S.CLEMENTE (Mandriole)
  - " P.4 - 2 bis - FATTORIA GUICCIOLI
  - " P.5 - 3 - CHIESA DI S.ALBERTO (S.Alberto)
  - " P.5 - 4 - PALAZZONE (S.Alberto)
  - " P.5 - 5 - CASA NATALE DI LORENZO STECCHETTI (S.Alberto)



- Tav. P. 6 - 6 - FATTORIA RASPONI (Savarna Nord)
- " P. 6 - 7 - VILLA BROCCHI (Savarna)
- " P. 7 - 8 - CHIESA DI S.CRISTOFORO (Mezzano esterno)
- " P. 8 - 8 bis - FATTORIA GUICCIOLI
- " P.12 - 9 - CAPANNO GARIBALDI (Pialassa)
- " P.12 - 9 bis - CASA DEI BRACCIANTI
- " P.12 - 9 ter - CASA DEL COMUNE A
- " P.12 - 9 quater - CASA DEL COMUNE B-C
- " P.12 - 9 quinquies - ESSICATOIO
- " P.15 - 10 - CHIESA S.MARIA IN PORTO FUORI (P.Fuori)
- " P.15 - 11 - FATTORIA DEI MONALDINI (Zona Porto)
- " P.15 - 12 - MAUSOLEO DI TEODORICO (Zona Porto)
- " P.16 - 13 - VILLA LAURA (Bosco Baronio)
- " P.16 - 14 - CHIESA (SS.67 -Ponte Sud Montone)
- " P.17 - 15 - CHIESA DI S.GIUSEPPE (Camerlona)
- " P.17 - 16 - PALAZZO DELL'OPERA PIA DI S.TERESA  
(Ovest di Fornace Zarattini)
- " P.17 - 17 - VILLA MORI (Ovest di F.Zarattini)
- " P.18 - 18 - CHIESA DI S.PIETRO (Santerno)
- " P.18 - 19 - CHIESA DI S.MARIA IN FERCULIS (Piangipane)
- " P.18 - 20 - VILLA DEL SEMINARIO (Piangipane)
- " P.19 - 21 - VILLA GHIGI (Godo)
- " P.19 - 22 - VILLA RAISA (Godo)
- " P.19 - 23 - VILLA ANZANI MALAGOLA (Godo)
- " P.20 - 24 - CHIESA DI S.LORENZO (Filetto)
- " P.20 - 25 - PARCO E VILLA SCHIAVINA (Filetto)
- " P.20 - 26 - VILLA EREDI SAPORETTI
- " P.20 - 26 bis - PALAZZO PIANCASTELLI
- " P.21 - 27 - VILLA OTTANI (S.Michele)
- " P.21 - 28 - PALAZZO RAISI O DEL COLLEGIO (S.Michele)
- " P.21 - 29 - PIEVE S.MICHELE IN LANCIMAGO (S.Michele)
- " P.21 - 30 - CHIESA S.MARCO (S.Marco)
- " P.21 - 31 - VILLA CAPRA VALLI (S.Marco esterna)

- Tav. P.21 - 32 - PIEVE DI S.BARTOLOMEO (Longana)
- " P.21 - 33 - PIEVE DI S.APOLLINARE (Longana)
- " P.22 - 34 - CHIESA DI S.BIAGIO (Roncalceci)
- " P.22 - 35 - PARCO E VILLA MONALDINA (Ghibullo esterno)
- " P.22 - 36 - CHIESA DI S.GIACOMO (Gambellara)
- " P.23 - 37 - CHIUSA DI S.MARCO (Chiusa S.Marco)
- " P.23 - 38 - COLONNA DEI FRANCESI (Mad.dell'Albero)
- " P.23 - 39 - CHIESA DI MADONNA DELL'ALBERO ( " )
- " P.25 - 40 - S.APOLLINARE IN CLASSE FUORI (Zona di Classe)
- " P.26 - 41 - EX CHIESA DELLA BETONICA (Fosso Ghiaia esterno)
- " P.0. - 42 - PALAZZOLO ZONA ARCHEOLOGICA E CAPPELLA DEL 700
- " P.0. - 43 - VILLA CAVALLI
- " P.0. - 44 - VILLA BROCCHI
- " P.31 - 45 - VILLA GINANNI FANTUZZI (S.Stefano)
- " P.31 - 46 - PIEVE S.CASSIANO IN DECIMO (Campiano)
- " P.31 - 47 - PARCO CORRADINI (Ovest di Campiano)
- " P.31 - 48 - CHIESA DI S.PIETRO IN CAMPIANO (S.P.Campiano)
- " P.31 - 49 - PARCO DELLA VILLA GHEZZO VITALE ( " " )
- " P.32 - 50 - VILLA JOLE BROCCHI MAZZOTTI (S.P.in Vincoli)
- " P.32 - 51 - VILLA OLGA (S.P. in Vincoli)
- " P.32 - 52 - MISSIONI ESTERE (S.P.in Vincoli)
- " P.32 - 53 - PIEVE DI S.LORENZO IN VADO RODINO (S.P.Vincoli)
- " P.33 - 54 - VILLA RAMONA LOVATELLI DEL CORNO (S.P.Trento)
- " P.33 - 55 - PIEVE DI S.PIETRO E PAOLO (S.P. in Trento)
- " P.33 - 56 - TORRE ALBICINA (Sud S.P. in Trento)
- " P.33 - 57 - PARCO E VILLA PASOLINI DALL'ONDA (Coccolia)
- " P.33 - 58 - PARCO DELLE TORRI
- " P.33 - 58 bis - LA TORRETTA
- " P.33 - 58 ter - VILLA BRANZANTI
- " P.34 - 59 - S.ANDREA APOSTOLO (Massa)
- " P.34 - 60 - VILLA MASINI DETTA IL CASTELLACCIO
- " P.34 - 60 bis - VILLA BOVELACCI



- Tav. P.36 - 61 - CHIESA DI S.BARTOLOMEO APOSTOLO (S.Zaccaria)
- " P.36 - 62 - VILLA E PARCO SPRETI (Sud di Casemurate)
- " P.37 - 63 - PALAZZO RASPONI (Castiglione di Ravenna)
- " P.37 - 64 - CHIESA DI S.PANTALEONE
- " P.37 - 64 bis - PALAZZO RASPONI
- " P.38 - 65 - PARCO E VILLA MANUZZI (Sud Ovest di Mensa)
- " P.O. - 66 - PARCO E VILLA CINI GAMBA (Ovest di Filetto)

Essi sono sottoposti così come catastalmente definiti e, per quanto riguarda le modalità di intervento, alle prescrizioni di cui al punto 2 del presente articolo; è consentito inoltre l'intervento di manutenzione straordinaria per i soli fabbricati non direttamente facenti parte del complesso monumentale compresi nel perimetro di sottozona.

Le indicazioni di zona di uso pubblico riportate nelle planimetrie di P.R.G. su alcuni degli immobili in oggetto, comportano il vincolo di esproprio per le destinazioni specifiche di cui al Cap. IV.

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

#### 8) Le superfetazioni

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



9) Nell'ambito dei comparti di cui al presente articolo, punto 1 - 1.1), sono precisate nelle tavole di P.R.G. le seguenti particolari destinazioni:

- 9a) Aree monumentali;
- 9b) Verde pubblico attrezzato;
- 9c) Scuole;
- 9d) Servizi pubblici;
- 9e) Servizi ed edilizia sociale;
- 9f) Uffici pubblici;
- 9g) Aree per viabilità;
- 9h) Riqualificazione ambientale.

Col termine edilizia sociale sono intesi:

- a) gli edifici e gli impianti appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico e sociale;
- b) gli edifici e gli impianti di interesse pubblico che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano -enti pubblici o privati- siano destinati a finalità di carattere sociale; quali ad es.:
  - Scuole e Centri di addestramento professionale (C.A.P.);
  - Ostelli per la gioventù;
  - Servizi di quartiere: centri civici, centri socio sanitari, centri culturali (biblioteche, teatri, ecc.);
  - Centri per le organizzazioni sociali (organizzazioni sindacali, ecc.);
  - Uffici pubblici e giudiziari;

- Attrezzature pubbliche per lo sport e lo svago;
- Servizi per le scuole e attrezzature comuni (mense, palestre, sale riunioni, ecc.).

Le destinazioni d'uso di tali edifici e impianti dovranno essere garantite da specifiche convenzioni o atti d'obbligo da approvarsi dal Consiglio Comunale, da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri immobiliari;

- c) edifici, impianti e immobili per i quali è applicabile la procedura di esproprio per pubblica utilità ai sensi delle leggi vigenti.

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

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

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

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

$I_f = 3,00 \text{ mc/mq.}$

$Q = 50\%$

Ove prescritto graficamente dovrà essere rispettato il vincolo di allineamento.



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

#### Art. 17 - ZONE EDIFICATE B1

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

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

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

E' in ogni caso ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine anche per altezze superiori a quelle esistenti, ma limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse. Sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto unitario presentato da ambe due i confinanti. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti devono rispettare le norme edilizie stabilite per i lotti liberi. Nei casi in cui gli interventi non superino l'altezza di mt. 7,50 per le sopraelevazioni, è ammesso l'intervento nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti e comunque delle norme del Codice Civile, pur chè la superficie coperta definita non superi il 45% del lotto, ovvero l'area cortilizia risultante non sia inferio re al 55% della superficie del lotto.



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

Le demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse nel rispetto delle norme dettate per i lotti liberi; qualora l'intervento non superi l'altezza di m. 7,50, la ricostruzione è ammessa nel rispetto degli indici edilizi massimi preesistenti, distacchi, superficie utile, altezza e volume.

Non potrà in ogni caso essere superato l'indice di fabbricazione fondiario di 3 mc/mq.

Per gli arretramenti da strada valgono le seguenti prescrizioni:

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

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

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

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

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

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

Il distacco minimo dai confini è stabilito in ml. 5,00 salvo quanto previsto dal penultimo comma del presente articolo. Sono ammesse edificazioni a confine sulla base di un progetto unitario, presentato all'approvazione da ambedue i confinanti. La destinazione d'uso di tali zone è generalmente quella prevista dall'art. 15 delle presenti norme; sono ammessi edifici per uffici pubblici e privati e per attrezzature destinate ad attività culturali e di spettacolo. Nelle zone B2 e B3 per i lotti frazionati o acquisiti in data antecedente alla delibera di controdeduzione del P.R.G., il distacco minimo dai confini è di ml. 3,00 per gli edifici con altezza fino a ml. 7,50, indipendentemente dalla V.L., che per la determinazione del distacco fra edifici non verrà considerata, esclusi quelli ubicati nello stesso lotto, per i quali la visuale libera dovrà essere rispettata.

Tali lotti sono edificabili anche se di superficie inferiore al minimo previsto.

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.

Nelle zone di completamento di Lido di Savio il piano di calpestio del piano terra dovrà essere costruito a quota + 1,00 m. rispetto al colmo di Viale Romagna. Le altezze e i volumi degli edifici sono computati a partire da detta quota.

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

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

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

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



- C3-C4: abitazioni e relativi servizi, compresi negozi, uffici e locali per attività culturali e di spettacolo, nonché attività artigianali, compatibili con la residenza: i volumi destinati a residenza non potranno eccedere il 90% del volume edificabile totale;
- C5: abitazioni e relativi servizi, attività terziarie ed amministrative con carattere direzionale, negozi, uffici, locali per spettacoli, alberghi, centri culturali; i volumi destinati a residenza non potranno eccedere il 60% del volume edificabile totale.

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

#### ZONE C1

Edilizia residenziale:

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

$If = 1,35 \text{ mc/mq.}$

Edilizia privata non residenziale:

$It = 0,1 \text{ mc/mq.}$

$If = 0,15 \text{ mc/mq.}$

Totale edilizia privata:

$It = 1,00 \text{ mc/mq.}$

$Ut = 0,33 \text{ mq/mq.}$

$If = 1,50 \text{ mc/mq.}$

Altezza massima:

$H_{\text{max}} = 21,00 \text{ ml.}$

#### ZONE C2

Edilizia residenziale:

$It = 1,35 \text{ mc/mq.}$

$If = 2,70 \text{ mc/mq.}$

Edilizia privata non residenziale:

$It = 0,15 \text{ mc/mq.}$

$If = 0,30 \text{ mc/mq.}$

60.

Totale edilizia privata:

$I_t = 1,5 \text{ mc/mq.}$

$U_t = 0,50 \text{ mq/mq.}$

$I_f = 3,00 \text{ mc/mq.}$

Altezza massima:

$H_{\max} = 21,00 \text{ ml.}$

ZONE C3

Edilizia residenziale:

$I_t = 1,8 \text{ mc/mq.}$

$I_f = 3,51 \text{ mc/mq.}$

Edilizia privata non residenziale:

$I_t = 0,2 \text{ mc/mq.}$

$I_f = 0,39 \text{ mc/mq.}$

Totale edilizia privata:

$I_t = 2,00 \text{ mc/mq.}$

$U_t = 0,66 \text{ mq/mq.}$

$I_f = 3,90 \text{ mc/mq.}$

Altezza massima:

$H_{\max} = 30,00 \text{ ml.}$

ZONE C4

Edilizia residenziale:

$I_t = 2,25 \text{ mc/mq.}$

$I_f = 5,625 \text{ mc/mq.}$

Edilizia privata non residenziale:

$I_t = 0,25 \text{ mc/mq.}$

$I_f = 0,625 \text{ mc/mq.}$

Totale edilizia privata:

$I_t = 2,5 \text{ mc/mq.}$

$U_t = 0,83 \text{ mq/mq.}$

$I_f = 6,25 \text{ mc/mq.}$

Altezza massima:

$H_{\max} = 30,00 \text{ ml.}$

ZONE C5Edilizia residenziale:

It max= 1,50 mc/mq.

If max= 3,75 mc/mq.

Edilizia privata non residenziale:

It min= 1,00 mc/mq.

If min= 2,50 mc/mq.

Totale edilizia privata:

It= 2,50 mc/mq.

Ut= 0,83 mq/mq.

If= 6,25 mc/mq.

Altezza massima:

H max= 30,00 ml.

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

Nella zona C4 della Tav.16 di cui al piano particolareggiato "S.Biagio Nord" adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.22944/928 del 5.7.73 si applica la normativa di zona della Variante Specifica e del Piano Particolareggiato stesso; in ogni caso non si potrà superare l'It. 3,00 mc/mq. di cui almeno 0,5 mc/mq. di edilizia non residenziale.

Per tutte le zone suddette l'indice di visuale libera VL è fissato nella misura di 0,5, fatta eccezione per i casi in cui le pareti siano prive di finestre ed in cui gli edifici si fronteggino per una lunghezza non superiore a m.12,00. In tali casi la distanza minima fra gli edifici sarà di m. 10,00.

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



Per gli edifici esistenti nella zone C1, C2, C3, C4, C5 non comprese nel programma poliennale di attuazione in corso, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Le abitazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. nelle zone C1, C2, C3, C4, C5 escluse dal programma poliennale di attuazione, potranno essere ampliate e sopraelevate, "una tantum" in misura non superiore a mc. 200 V.p.p.

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

Nelle zone nelle quali esistono già le opere di urbanizzazione primaria l'edificazione è ammessa secondo progetto unitario di intervento diretto, per i quali devono essere rispettati i rapporti tra aree pubbliche e private di cui alla Tab.1 seguente, convenzionati ai sensi dell'Art.43 delle presenti norme.

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

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

TABELLA 1DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO IN MQ/AB.

(o in mq/100 mc. V.p.p. o in mq/30 mc.di Su)

	C1	C2	C3	C4	C5
scuole elementari	0,50	0,50	1,00	1,00	0,50
scuole dell'obbligo	0,50	0,50	3,50	3,50	2,50
servizi	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
parchi pubblici di quartiere	16,00	16,00	9,00	9,00	10,00
parcheggi pubblici	5,00	5,00	2,50	2,50	3,00
<b>TOTALE aree pubbliche e di uso pubblico mq/ab.</b>	<b>24,00</b>	<b>24,00</b>	<b>18,00</b>	<b>18,00</b>	<b>18,00</b>

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

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

Le aree campite con retino indicante la destinazione a zona residenziale di espansione, soggette a erosione marina o a tutela del litorale e delle valli, o ad altri vincoli, concorrono alla formazione degli standards urbanistici e so

no produttrici di volume. Valgono in ogni caso per esse le norme di cui all'Art.8 delle presenti norme.

Art. 20 - PIANO DI ZONA IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18.4.1962  
N. 167 -

Sono recepite, per quanto compatibili col presente P.R.G., le norme e le prescrizioni dei piani di zona approvati con D.M. N.1446 del 30.12.1967.

CAP. III - ZONE PRODUTTIVE

Art. 21 - ZONE INDUSTRIALI D1

Le zone industriali D1 sono destinate all'insediamento di industrie non nocive di qualsiasi tipo e dimensione.

E' consentita l'edificazione di abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza nella misura massima di due alloggi per ciascuna azienda e gli uffici connessi esclusi<sup>u</sup>vamente all'attività dell'azienda.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto con progetto unitario riferito all'intera area così come delimitata dalle tavole di Piano Regolatore Generale applicando i seguenti indici:

- a-  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiario 0,35 mq/mq.
- b- Aree di uso pubblico esclusa la viabilità interna: min.30%
- c- Parcheggi pubblici: min.30% delle aree di uso pubblico
- d- Aree per verde attrezzato e servizi sociali: min. 25% delle aree di uso pubblico
- e-  $V_l$  = Indice di visuale libera=0,5 oppure costruzioni in aderenza tra pareti cieche.



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

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

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

#### Art. 22 - ZONE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI D2

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

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

In tali zone il Piano si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione sulla superficie d'intervento delimitata da apposito perimetro nelle tavole di Piano Regolatore Generale, e misurata al bordo esterno dello stesso, applicando i seguenti indici:

- a)  $U_t$  = indice di utilizzazione territoriale 0,36 mq/mq.
- b)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiario 0,6 mq/mq.
- c) Aree pubbliche comprese le strade interne 40%
- d) Parcheggi pubblici = almeno il 20% delle aree di uso pubblico
- e) Aree per verde attrezzato e servizi sociali: almeno il 25% delle aree pubbliche
- f)  $V_L$  = indice di visuale libera = 0,5 oppure in aderenza fra pareti cieche.

Per tutte le altre zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

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

Parcheggi di uso pubblico = almeno il 10% della superficie utile da concedersi

$V_L$  = Indice di visuale libera = 0,5 oppure in aderenza fra pareti cieche

Superficie minima di intervento mq. 1.500.

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

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per



parcheggi privati, previsti nelle misure e con le modalità fissate nel successivo Art.31 e relativa tabella 2. Nelle zone contrassegnate da apposito simbolo sono ammessi esclusivamente impianti per la conservazione di prodotti agricoli locali.

#### Art. 23 - ZONE COMMERCIALI D3

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

Sono esclusi stabilimenti industriali, depositi e magazzini di merci e materiali non destinati alla vendita diretta, edifici residenziali.

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

Nelle zone commerciali il Piano si attua previo strumento urbanistico di esecuzione, sulla superficie di intervento delimitata da apposito perimetro nelle tavole di P.R.G., e misurata al bordo esterno dello stesso applicando i seguenti indici:

Ut= indice di utilizzazione territoriale 0,30 mq/mq.

Uf= indice di utilizzazione fondiaria 0,50 mq/mq.

Q = rapporto massimo di copertura 30% St.

Aree pubbliche e di uso pubblico 40% St.

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

VL= indice di visuale libera= 0,5 oppure in aderenza fra pareti cieche.



Per tutte le altre zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

Uf= indice di utilizzazione fondiario 0,30 mq/mq.

Q = rapporto massimo di copertura 0,30 mq/mq.

Aree di uso pubblico 40% esclusa la viabilità esterna

Parcheggi pubblici: 70% dell'area di uso pubblico

VI= indice di visuale libera =0,5 con un minimo di m.5,00.

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

#### Art. 24 - ZONE COMMERCIALI PORTUALI D4

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

Nelle zone commerciali portuali il Piano si attua:

- a) previo strumento urbanistico di esecuzione sulle superfici d'intervento delimitate da apposito perimetro nelle tavole di Piano Regolatore Generale, misurate al bordo esterno dello stesso applicando i seguenti indici:

Ut= indice di utilizzazione territoriale 0,24 mq/mq.

Uf= indice di utilizzazione fondiario 0,40 mq/mq.

Aree pubbliche e di uso pubblico 40% St.

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

b) per tutte le altre zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

Uf= indice di utilizzazione fondiario 0,35 mq/mq.

Aree di uso pubblico-privati= 30% (esclusa la viabilità interna)

Parcheggi pubblici= almeno 75% dell'area di uso pubblico

VL= indice di visuale libera =0,5 oppure costruzione in aderenza tra pareti cieche.

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

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, previsti nelle misure e con le modalità fissate dal successivo Art.31 e relativa tabella 2. In assenza di piano particolareggiato è ammessa la realizzazione, su concessione, di ampliamenti degli impianti esistenti per incrementi di superficie coperta o attrezzata non superiori al 25% di quella attuale.

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

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

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

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

Le aree D5 facenti parte di interventi industriali insediati in data antecedente all'adozione del P.R.G. concorrono alla formazione ed al conteggio delle aree pubbliche e di uso pubblico previste dalle presenti norme. La quota di area D5 utilizzata in tal senso non può produrre in alcun caso superficie utile o volume edificabili.

Art. 25 bis - ZONE DI LITORALE CON INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TURISTICI ESISTENTI A CARATTERE NON RESIDENZIALE D6

Le zone del litorale con insediamenti produttivi turistici a carattere non residenziale: alberghi, pensioni, locande, sono destinate alla conservazione dell'attuale destinazione d'uso.



Esse sono individuate mediante simbolo e perimetrate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle zone edificate B1, delle zone di completamento B3 e di espansione C2; comunque rientrano in tale perimetrazione automaticamente gli edifici che in base alle leggi nazionali e regionali sono stati classificati dall'Ente Provinciale per il Turismo, per l'anno 1977, come alberghi, pensioni e locande e strutture produttive turistiche.

In tali zone sono consentiti gli interventi di riqualificazione volti all'adeguamento dei servizi strettamente funzionali e proporzionali all'attività turistica esercitata, senza aumentare la capacità ricettiva esistente (espressa in posti letto) risultante dalla licenza d'esercizio.

Tali interventi di riqualificazione dovranno rispettare le modalità e gli indici definiti agli artt. 17 e 18 delle presenti norme, in conformità alla zonizzazione di piano, eccetto che per quanto variato dalle seguenti disposizioni:

- a) Realizzazione ampliamento dei servizi igienici fino al raggiungimento del 25% della superficie utile lorda del totale delle camere per clienti, nel determinare tale sup. vanno conteggiate solo le camere con S.u. netta superiore agli 8 mq. I nuovi servizi igienici e quelli ampliati non dovranno in ogni caso superare i 4 mq. per singola unità e, quantitativamente, il numero delle camere esistenti che ne siano sprovviste. Deve essere previsto anche un servizio igienico ad uso comune, ogni piano.

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

per gli alberghi di 2°, 3°, 4° categoria e le pensioni di 1°, 2° e 3°, nel caso in cui il rapporto attuale fra superficie utile lorda e numero massimo dei posti letto, dichiarati per legge, sia inferiore ai 30mq/posto letto; in tutti questi casi è concesso un incremento della volumetria esistente, per i locali sopracitati, fino al raggiungimento dei minimi indicati al punto precedente, purchè ciò non comporti un incremento della sup. preesistente destinata a tali locali superiore al 50% e una edificabilità fondiaria complessiva superiore ai 5 mc/mq.

Nessun incremento di volume e superficie (oltre agli indici di zona consentiti) è concesso per gli alberghi di lusso e di 1° categoria, mentre sono consentiti interventi di ristrutturazione interna.

c) Ampliamento e realizzazione delle attrezzature tecniche (vano ascensore, centrale termica, scale esterne di servizio) senza che ciò comporti il conteggio di tali volumi e superfici nella determinazione dell'If e dell'Uf.

Per gli interventi di cui ai punti a), b) e c) gli aumenti di volume e superficie devono essere contenuti in un max del Rapporto di Copertura pari al 70% per le zone B1; pari al 40% per le zone B3 e pari al 25% per le



zone C2, a condizione che la Superficie Utile al piano terra, non conteggiando i portici di qualsiasi altezza e le superfici coperte da strutture mobili, non superi il 50% per le zone B1, il 35% per le zone B3 e il 25% per le zone C2 della superficie totale del lotto.

E' ammesso per gli edifici esistenti un incremento di altezza non superiore a mt. 3,50; o un incremento superiore fino al raggiungimento dell'altezza massima ammessa dagli indici di zona di cui agli artt.17 e 18. In ogni caso le distanze fra le pareti finestrate non potranno essere inferiori a mt. 6,00 e il distacco minimo dai confini a mt. 3,00; solo per ampliamenti dei servizi igienici è consentito un distacco minimo fra pareti cieche frontistanti di mt. 3,00.

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

Per gli insediamenti turistici localizzati nelle "Zone inedificabili soggette all'erosione marina" (art.33 delle presenti norme) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi con strutture precarie a tamponamento di logge e porticati per realizzare ampliamenti di cui ai punti a), b), c), non superando l'indice fondiario  $I_f = 5 \text{ mc/mq.}$  e rispettando quanto previsto al penultimo comma dell'art.18.



Sono consentite inoltre, in queste ultime zone, nei lotti costruiti, interventi per attrezzature complementari all'insediamento turistico, purchè non producano volume, (come piscine, campi tennis, ecc.) nella misura non superiore al 20% dell'area libera attualmente esistente.

#### ART. 26 - ZONE AGRICOLE E1

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

In tali zone sono consentite:

- a) abitazioni per gli addetti alla conduzione delle aziende agricole così come previsto all'art.40 della legge Regionale n.47 del 7.12.78 - uso e tutela del territorio;
- b) attrezzature a servizio diretto delle aziende agricole quali depositi di attrezzi, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ecc., ricoveri per animali e per macchine agricole;
- c) 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.);
- d) allevamenti industriali di pennuti, animali da pelliccia, bovini, equini e suini;

- e) opere relative ad attività estrattive e cave che non provochino pregiudizio alla stabilità dei terreni circostanti, alla integrità delle falde idriche, ai valori ambientali e paesistici in genere;
- f) installazione di elettrodotti, metanodotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio.

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

If= 300 mc/Ha con un massimo di mc. 1500 per abitazione, (è consentito un ulteriore volume non superiore a 500 mc/Ha per la realizzazione delle attrezzature di cui ai punti b, c, d.)

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

Distanza minima dalle strade comunali:

- |                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| - per le abitazioni           | ml. 10,00 |
| - per i caseifici, ecc.       | ml. 20,00 |
| - per allevamenti industriali | ml. 50,00 |

VL= indice di visuale libera 0,5

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

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

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

Gli allevamenti industriali e ricovero di animali e le relative concimaie, dovranno osservare una distanza minima dai confini di ml. 25 e di ml. 100 dalle abitazioni di terzi, tale distanza è aumentata a mt. 200 per gli allevamenti industriali di suini.

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

Per le abitazioni rurali e civili 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.

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

Le abitazioni rurali e civili esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanza inferiore ai minimi consentiti dalle strade o ricadenti in zone di rispetto stradale potranno subire modifiche interne, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ampliamenti sul retro in misura non superiore a 150 mc.

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



siano trattati e risolti gli effetti inquinanti dei va  
ri allevamenti.

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

Il rilascio della concessione di costruzione in zona a  
gricola è comunque subordinato all'accertamento della  
disponibilità effettiva della superficie minima di in-  
tervento caso per caso richiesta: la relativa documen-  
tazione dovrà essere allegata ai progetti.

Per le richieste di costruzione, di cui ai punti a) e  
b), dovrà essere accertato che i destinatari delle co-  
struzioni stesse siano effettivamente addetti alla con  
duzione dell'azienda di pertinenza; in conformità a  
quanto disposto all'art.9 della legge n.10 del 28.1.77  
e al capitolo 6 punto 6 della deliberazione regionale  
n.1098 del 29.7.77, resa esecutiva nella seduta del 25.  
10.1977.

Adempimenti della Regione Emilia-Romagna relativi alla  
legge 10/77 riguardante le norme per la edificabilità  
dei suoli.

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

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

Le abitazioni esistenti in territorio agricolo, alla da

ta di adozione del P.R.G., potranno essere ristrutturate, ampliate e sopraelevate in misura non superiore a mc. 200 V.p.p.

In casi eccezionali possono essere autorizzati impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressatura di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci, nel rispetto delle norme dettate dal Regolamento appositamente adottato dall'Amministrazione Comunale.

E' consentito in tali zone l'installazione di attività di vendita e di 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 ed impianti fissi, anche in zone di rispetto stradale purchè non costituiscono intralcio alla viabilità.

#### Art. 27 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E2

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

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

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

Non sono ammesse le attività estrattive di cui al

punto e) del precedente Art.26, fatta eccezione per quelle necessarie alla realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.

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

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

Gli indici edilizi sono i seguenti:

If= 100 mc/Ha.

H = m. 7,50

VL= 0,5

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

E' consentito l'ampliamento degli edifici rurali esistenti, in misura non superiore a 200 mc. V.p.p. Oltre alle zone espressamente individuate sulle planimetrie di P.R.G. sono soggette alle norme del presente articolo le zone agricole comprese entro una distanza di m. 100 dai corsi d'acqua (fiume e canali), individuati nelle tavole di P.R.G.

Per le abitazioni rurali e civili 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.



Le abitazioni rurali e civili esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanza inferiore ai minimi consentiti dalle strade o ricadenti in zone di rispetto stradale potranno subire modifiche interne, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ampliamenti sul retro in misura non superiore a 150 mc.

V.p.p.

In casi eccezionali possono essere autorizzati impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci, nel rispetto delle norme dettate dal regolamento appositamente adottato dall'Amministrazione Comunale.

Sono inoltre ammessi nelle zone perimetrate e contraddistinte con apposito simbolo nelle tavole di P.R.G. E' consentito in tali zone l'installazione di attività di vendita e di 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 ed impianti fissi, anche in zone di rispetto stradale purchè non costituiscono intralcio alla viabilità.

CAP. IV - ZONE DI USO PUBBLICOArt. 28 - ZONE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE F1 -

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

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

- a) verde pubblico
  - b) verde pubblico attrezzato
  - c) scuole inferiori
  - d) edifici e attrezzature diverse di uso pubblico.
- a) Le aree per il verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile: sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi precluse al libero accesso del pubblico), ecc.
- b) Le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport di bimbi, ragazzi e adulti, inseriti nel verde. Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo.
- Per le attrezzature sportive coperte non dovrà essere superato l'indice  $U_f = 0,1 \text{ mq/mq}$ .

- c) Le aree per scuole inferiori sono destinate agli edifici per l'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo, da localizzare secondo le indicazioni specifiche espresse dai simboli contenuti nelle planimetrie di P.R.G.

Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici.

E' consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza, limitatamente ai plessi di oltre 20 aule e in caso di comprovata necessità. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

If= Indice di fabbricabilità fondiario 2mc/mq.

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

Uf= Indice di utilizzazione fondiario 0,6 mq/mq.

E' ammesso nei casi di ampliamento sopradescritti il raggiungimento di Uf= 0,9 mq/mq.

H = altezza massima : m. 14,50

VL= indice di visuale libera: 1,0

Q = rapporto massimo di copertura: 40%

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



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

Tali aree sono concesse in diritto di superficie con le modalità di cui alla Legge 865/71.

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

If= indice di fabbricabilità fondiario	2,0 mc/mq.
Uf= indice di utilizzazione fondiario	0,60 mq/mq.
H = altezza massima	15,00 ml.
VI= indice di visuale libera	0,5

Le zone F1 di proprietà dell'ANIC in sinistra del Porto Canale, facente parte dell'intervento industriale insediato antecedentemente all'adozione del PRG., concorrono alla formazione ed al conteggio delle aree pubbliche e di uso pubblico previste dalle presenti norme. La quota di area F1 utilizzata in tal senso non può produrre in alcun caso superficie utile o volume edificabile.

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

Tali zone sono destinate agli spazi ed attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, indicate mediante simbolo nelle planimetrie di P.R.G.

In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

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

Uf= indice di utilizzazione fondiario 0,66 mq/mq.

Per gli edifici esistenti nelle zone F2 non comprese nel programma poliennale di attuazione in corso, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Le abitazioni esistenti nella "Zona universitaria" alla data dell'adozione del P.R.G. potranno essere ampliate e sopraelevate, "una tantum" in misura non superiore a mc. 200 V.p.p.

Art. 30 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI F3

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

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

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici di cui al precedente Art. 28, punto d), ad eccezione delle zone destinate a servi

zi ferroviari, portuali ed aeroporti, per le quali sono prescritti progetti unitari che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale d'intesa con le Amministrazioni interessate e che dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Ut, indice di utilizzazione territoriale: 0,30 mq/mq.

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

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

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

gli edifici destinati ad attrezzature sociali e quelli ricadenti nella zona direzionale portuale, saranno realizzati sulla base di un indice di fabbricabilità fondiario massimo  $I_f = 2,5$  mc/mq. riferito ad un'area di pertinenza recintata.

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

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

Nelle zone F3 di proprietà dell'ANIC, in sinistra del porto canale, potrà essere consentita la realizzazione di impianti industriali necessari per l'ampliamento dello stabilimento esistente, nell'ambito di un programma



definito d'intesa con l'Amministrazione Regionale, tenendo conto delle esigenze del porto commerciale.

Nelle zone F3 per parcheggi, individuate con lo specifico simbolo, l'indice di utilizzazione territoriale non potrà in ogni caso superare il valore  $U_t = 0,15$

mq/mq.

Nelle zone F3 per l'allargamento delle vie d'acqua, individuate con lo specifico simbolo, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante. Nelle zone F3 destinate alla realizzazione di aree di smistamento ferroviario può essere autorizzata la ricostruzione degli edifici e servizi esistenti, esclusivamente ai fini della conduzione agricola del fondo residuo.

L'autorizzazione decade contestualmente all'atto di esproprio in attuazione del piano.

#### Art. 31 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

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

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

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

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

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

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

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

Gli elaborati del P.R.G. indicano anche le strade rurali principali. Esse dovranno risultare percorribili per una ampiezza di carreggiata non inferiore ai m. 6,00.

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione e la protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo assetto viario e perciò comprendono: le strade, i nodi stradali, i parcheggi.

Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.

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

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

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

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

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

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

- b) Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria previsti in ciascuna zona dalle norme di attuazione
- c) Parcheggi privati nelle nuove costruzioni:

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti vanno previsti, in aggiunta ai precedenti, spazi di parcheggio nelle quantità prescritte per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici dalla seguente tabella 2, che fa parte integrante del presente articolo. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.



TABELLA 2

SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RICAVARE NELL'AREA DI PERTINENZA DI COSTRUZIONI ED ATTREZZATURE

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

Nei casi di impianti scoperti e comunque non chiusi (piste da ballo, campi da gioco, etc.) i parcheggi non dovranno essere inferiori ad un posto macchina ogni tre posti di capacità dell'impianto.

In ogni caso gli spazi per parcheggio previsti, costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative del Comune.

#### CAP. V - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE

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

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

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

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

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

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

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

CAP. VI - ZONE SPECIALIArt. 33 - ZONE INEDIFICABILI SOGGETTE ALLA EROSIONE MARINA

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

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

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

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

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

In tali zone è vietata la costruzione di edifici. Sono consentiti unicamente i depositi attrezzi e le a bitazioni per il personale addetto alla custodia ed alla manutenzione del patrimonio boschivo con indice territoriale di fabbricabilità It non superiore a mc. 1/Ha.



Con esclusione dell'area a nord del fiume Reno è consentita l'installazione temporanea di campeggi, secondo le prescrizioni di cui al precedente Art. 13 e la costru - zione di strade di penetrazione a fondo cieco con par - cheggi poste a distanze reciproche non inferiori a m. 1000.

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

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

#### Art. 35 - ZONE ARCHEOLOGICHE

Le zone in oggetto comprendono le aree nelle quali sono in corso ricerche e ritrovamenti archeologici.

Esse sono individuate nelle tavole di P.R.G. da apposita campitura.

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

In dette zone è vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonchè la esecuzione di o - pere di scavo e perforazione che non facciano parte dele le operazioni di ricerca archeologica.

#### Art. 36 - ZONE DI RISPETTO STRADALE

Sono destinate alla tutela della viabilità esistente o prevista dal P.R.G. e sono dimensionate tenendo conto di quanto prescritto dal D.M. n.1404 del 1.4.1968. Su di esse non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio delle strade quali stazioni di servizio, distributori di carburanti, alle distanze stabilite da apposito regolamento comunale ecc., con esclusione di edifici a carattere alberghiero o residenziale.

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

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

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

E' consentito in tali zone 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 costituiscono intral - cio alla viabilità.

#### Art. 37 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Nell'ambito di tali zone è vietato qualsiasi tipo di costruzione; per edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

#### Art. 38 - ZONE NAVIGABILI E ZONE AEROPORTUALI

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

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



TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANOArt. 39 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

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

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

Art. 40 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

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

Art. 41 - STRUMENTI URBANISTICI DI ESECUZIONE

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

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

- i Piani Particolareggiati di esecuzione, formati dall'Amministrazione Comunale;
- i piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ai sensi della legge 167, formati dall'Amministrazione Comunale;
- i piani di aree per insediamenti produttivi, formati dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 27 della legge 865;
- i progetti comunali unitari per la realizzazione di edifici e attrezzature pubbliche, l'acquisizione e utilizzazione di aree libere, l'arredo, il restauro o la manutenzione di spazi ed edifici pubblici ivi comprese le zone di arenili: i progetti comunali unitari, ai sensi delle leggi vigenti, potranno anche non richiedere l'approvazione da parte degli organi regionali.

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

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

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

#### Art. 42 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

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

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognatura, elettrodotto, distribuzione di gas, ecc.; gli spazi di verde pubblico e verde pubblico attrezzato);



- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative all'urbanizzazione secondaria;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici;
- 5) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria.

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

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) studio idrogeologico e geotecnico dell'area interessata;
- 3) schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto e della distribuzione degli edifici nell'intera area di intervento;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade; spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico); con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali; il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

- 6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nel le aree verdi, ecc.;
- 7) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

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

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dei seguenti atti:

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

#### Art. 43 - CONVENZIONI

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

- 1) la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione

primaria, precisata all'Art.4 delle presenti norme, nonchè la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura in dicata dalle presenti norme.

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

- 2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri re lativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione nonchè l'assunzione a carico del proprietario delle opere necessarie per allacciare la zona alle urbanizzazioni primarie esterne ad essa.
- 3) L'assunzione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito per le diverse zone dalle presenti norme, ovvero il versamento al Comune di una cifra pari al costo di costruzione per ogni 100 mc. di futura edificazione, di mc. 2 V.p.p. nelle zone residenziali del Forese, di mc. 4 V.p.p. nelle zone residenziali-commerciali del Forese, di 4 mc. V.p.p. nelle zone residenziali del capoluogo, di 6 mc. V.p.p. nelle zone residenziali-direzionali e commerciali del capoluogo, di 8 mc. V.p.p. nelle zone residenziali, direzionali e commerciali del litorale



e di 2 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda edificabile nelle zone industriali.

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

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

- 4) I tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, previsto dal programma di attuazione allegato al progetto,
- 5) Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- 6) L'impegno della proprietà ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.
- 7) Il rimborso delle opere di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da ceder-si e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;

- nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

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

#### Art. 44 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

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

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato:

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

- a) per le zone B del capoluogo e del litorale, ad una somma corrispondente al costo di 5 mc. V.p.p. per ogni 100 mc. V.p.p. di costruzione;
- b) per le zone B dei centri del forese, ad una somma corrispondente al costo di 2 mc. V.p.p. per ogni 100 mc. V.p.p. di costruzione;
- c) per le zone D, ad una somma corrispondente al costo di 2 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile lorda.

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

Per la determinazione del costo di costruzione e per la utilizzazione delle somme versate al Comune vale quanto precisato al punto 3 del precedente Art.43.

I vari edifici devono essere armonizzati col tessuto urbano esistente e possono essere richiesti nuovi allineamenti stradali per ragioni estetiche ed urbanistiche.



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

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

- a) alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi;
- b) alla dimostrazione, da parte del richiedente, del godimento del diritto di proprietà o di superficie del lotto.

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

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

L'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel

qualcaso la concessione dell'autorizzazione alla lottizzazione o della concessione di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 47 - DESTINAZIONE D'USO

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

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

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