

CITTA' DI CERVIA

Provincia di Ravenna

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APPROVATA DALLA GIUNTA PROVINCIALE CON ATTO N. 465 DEL 09.05.1997
(PUBBLICATO SUL B.U.R. DEL 18.06.1997 N. 57)

AGGIORNATO ALLA

VARIANTE N. 1 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 10 DEL 11.03.1999
VARIANTE N. 2 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 35 DEL 29.06.2000
VARIANTE N. 3 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 84 DEL 21.12.2000
VARIANTE N. 4 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 85 DEL 21.12.2000
VARIANTE N. 5 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 75 DEL 06.12.2000
VARIANTE N. 6 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 15 DEL 19.04.2001
VARIANTE N. 8 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 71 DEL 29.11.2001
VARIANTE N. 7 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 52 DEL 25.07.2002
VARIANTE N. 9 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 57 DEL 02.08.2002
VARIANTE N. 10 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 34 DEL 09.05.2002
VARIANTE N. 11 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 74 DEL 24.10.2002
VARIANTE P.A.E. APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 76 DEL 19.11.2003
VARIANTE N. 12 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 94 DEL 18.12.2003
VARIANTE N. 13 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 13 DEL 25.02.2004
VARIANTE N. 15 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 34 DEL 06.04.2004
VARIANTE N. 17 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 87 DEL 21.12.2004
VARIANTE N. 18 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 19 DEL 22.03.2005
VARIANTE N. 22 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 14 DEL 23.03.2006
VARIANTE N. 21 APPROVATA CON DELIBERA DI G.P. N. 356 DEL 22.08.2007
VARIANTE N. 19 APPROVATA CON DELIBERA DI G.P. N. 315 DEL 18.06.2008
VARIANTE N. 23 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 51 DEL 30.07.2008
VARIANTE N. 25 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 66 DEL 28.09.2009
VARIANTE N. 30 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 44 DEL 22.09.2011
VARIANTE N. 28 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 54 DEL 03.11.2011
VARIANTE N. 29 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 55 DEL 03.11.2011
VARIANTE per V.I.A. RATIFICATA CON DELIBERA DI C.C. N. 4 DEL 04.02.2014

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Progettista: Arch. Prof. SILVANO TINTORI

**SETTORE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE E URBANISTICA**
Dirigente: Arch. MICHELE CASADEI

SERVIZIO URBANISTICA
Geom. GIANLUCA MAGNANI
Ing. ANNALENA ARFELLI
Geom. ELENA TAFFAGLI

Arch. MARIA LAURA CALLEGATI
Ing. FRANCESCA GARDINI
NADIA NICOLINI

**L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA**
Fabiola Gardelli

IL SINDACO
Roberto Zoffoli

IL SEGRETARIO GENERALE
Riccardo Feola

INDICE

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

CAPO I: GENERALITA'

ART. 1.	FINALITA' DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE (PRG).	Pag.	1
ART. 2.	AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE.		1
ART. 3.	ELABORATI GRAFICI DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE.		2
ART. 4.	TRASFORMAZIONI EDILIZIE, URBANISTICHE E DI DESTINAZIONE D'USO.		3

CAPO II: DEFINIZIONI

ART. 5.	PARAMETRI URBANISTICI.		4
	ESTRATTO REGOLAMENTO ATTUAZIONE NUOVO CODICE DELLA STRADA		12
	ESTRATTO NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI IN ZONE SISMICHE (D.M. 16.1.96)		14
ART. 6.	DESTINAZIONI D'USO E GRUPPI FUNZIONALI		16
ART. 7.	INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE		20
ART. 8.	RIMESSA IN RIPRISTINO OBBLIGATORIA.		21
ART. 9.	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E DI NUOVA COSTRUZIONE.		21
ART. 10.	INTERVENTI CON TRASFERIMENTO DI VOLUME.		22
ART. 11.	INTERVENTI IN AREE DI PERTINENZA INDIRETTA.		22
ART. 12.	PARCHEGGI SU AREE DI PERTINENZA DELL'EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA.		23
ART. 13.	URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.		26
ART. 14.	CATASTO E CERTIFICATO URBANISTICI.		27

CAPO III: PROGRAMMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

ART. 15.	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE		28
----------	---	--	----

CAPO IV: STRUMENTI DI ESECUZIONE E MONITORAGGIO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE

ART. 16.	PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA.		30
ART. 17.	DOCUMENTAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI (PP, PEEP, PIP, Ppp).		31
ART. 18.	INTERVENTI SENZA AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIE.		33
ART. 19.	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.		34
ART. 20.	CONCESSIONE EDILIZIA.		34
ART. 21.	SERVIZIO INFORMATICO TERRITORIALE: MONITORAGGIO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE.		35

PARTE SECONDA: NORME DI ZONIZZAZIONE

CAPO I: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 22.	DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.	Pag.	36
ART. 23.	IDENTIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE NEGLI ELABORATI GRAFICI DELLA VARIANTE GENERALE.		36

CAPO II: ORGANIZZAZIONE URBANISTICA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 24.	CENTRI E NUCLEI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E STORICO-AMBIENTALE (Ai); SISTEMI INSEDIATIVI STORICI (Si).		37
ART. 25.	AREE DI COMPLETAMENTO (Bi).		50
ART. 26.	AREE DI ESPANSIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (Ci).		55
ART. 27.	AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO (Dci).		70
ART. 28.	AREE PRODUTTIVE E SPECIALI DI ESPANSIONE (Dei).		79
ART. 29.	AREE PRODUTTIVE AGRICOLE (E).		95
ART. 30.	ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE SOPRACCOMUNALI (Fi).		104

CAPO III: ORGANIZZAZIONE URBANISTICA DI AREE PER ATTREZZATURE COMUNALI

ART. 31.	AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE COMUNALI (APi).		106
ART. 32.	AREE DA DESTINARE AD ATTREZZATURE COMUNALI DI PROGETTO.		107
ART. 32 Bis	INTERVENTI DI PUBBLICO INTERESSE		110
ART. 33.	SPAZI SOTTOPOSTI A SERVITU' DI LEGGE (ASs).		110

CAPO IV: CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE AREE DA DESTINARE ALLA PUBBLICA CIRCOLAZIONE

ART. 34.	STRADE CARRABILI E LORO SPAZI DI RISPETTO.		120
ART. 35.	PERCORSI CICLO-PEDONALI; STRADE CARRABILI DI SERVIZIO.		127

PARTE TERZA: NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

CAPO I:	OBIETTIVI E STRUMENTI DELLA TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE NEL QUADRO DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE	
ART. 36.	PIANIFICAZIONE PAESISTICA COMUNALE: INTEGRAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE.	Pag. 128
ART. 37.	CAMPO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE.	130
CAPO II:	DISCIPLINA DEL "TERRITORIO ANTICO"	
ART. 38.	DEFINIZIONE E AMBITO DEL "TERRITORIO ANTICO".	131
ART. 39.	DIFESA, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.	131
ART. 40.	DIFESA, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CORPI IDRICI E DELLE ACQUE INTERNE.	135
ART. 41.	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLA SALINA DI CERVIA.	137
ART. 42.	TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATIVI STORICI.	141
ART. 43.	RECUPERO E APPAESAMENTO DELL'EDILIZIA ESISTENTE O DI NUOVA COSTRUZIONE.	143
CAPO III:	NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE PER IL "TERRITORIO RECENTE"	
ART. 44.	DEFINIZIONE E AMBITO DEL "TERRITORIO RECENTE".	144
ART. 45.	DIFESA, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.	144
ART. 46.	DIFESA, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CORPI IDRICI E DELLE ACQUE INTERNE.	147
ART. 47.	TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATIVI STORICI E DELL'EDILIZIA DI TESTIMONIANZA STORICA SPARSA NEL CONTESTO URBANO.	147
CAPO IV:	SERVIZIO INFORMATICO TERRITORIALE: ARCHIVIO STORICO	
ART. 48.	ARCHIVIO STORICO.	148

PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I: NORMATIVA TRANSITORIA

ART. 49.	PIANI ESECUTIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE O IN ITINERE.	Pag.	149
ART. 49.Bis	PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO		149
ART. 50.	COSTRUZIONI TEMPORANEE E DI TIPO PRECARIO		149
ART. 50 Bis	NORMA TRANSITORIA (relativa alla variante n° 18)		149
ART. 50 Ter	NORMA TRANSITORIA (relativa alla variante n° 19)		149

CAPO II: NORMA FINALE

ART. 51.	DEROGA PER MOTIVI D'INTERESSE PUBBLICO.		151
ART. 52	DEROGA IN MATERIA COMMERCIALE		151

PARTE QUINTA: NORME OPERATIVE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I: PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO

ART. 53.	ACCORGIMENTI TECNICO – COSTRUTTIVI DA ADOTTARE PER GARANTIRE CRITERI DI PROTEZIONE PASSIVA DEI MANUFATTI RISPETTO ALLE ESONDAZIONI.		152
----------	---	--	-----

CAPO II: SCHEDE ATTUATIVE

ART. 54	SCHEDE ATTUATIVE DELLE ZONE B5		152
---------	--------------------------------	--	-----

ELABORATI GRAFICI INTEGRATIVI

F	VARIANTE SPECIFICA AL CENTRO STORICO.		155
G	VARIANTE URBANISTICA RETE DISTRIBUTIVA DEI CARBURANTI		154
H	VARIANTE URBANISTICA VINCOLI PAESAGGISTICI		154
ABBREVIAZIONI			155
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE			156
AREE DI PERTINENZA DEI VILLINI DI CUI ALL'ART. 24.4.6.			157

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

CAPO I: GENERALITA'

ART. 1.: FINALITA' DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE (PRG).

- 1.1. Attraverso la Variante generale del PRG (di seguito denominata Variante generale) il Comune:
- 1.1.1. tutela il territorio, in quanto risorsa per il migliore assetto e qualità dello spazio fisico;
 - 1.1.2. definisce, coordina e controlla le destinazioni d'uso del suolo per uno sviluppo organico dei propri insediamenti residenziali e produttivi in rapporto alle loro infrastrutture e attrezzature tecnologiche e sociali;
 - 1.1.3. indirizza la programmazione delle attività incidenti sulla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
- 1.2. Più in particolare la Variante generale è finalizzata nel quadro del proprio apporto all'accoglimento e alla migliore definizione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) ovvero:
- 1.2.1. alla conservazione e trasmissione di spazi, costruzioni e sistemi rappresentativi della "cultura" cittadina nelle sue manifestazioni antiche e recenti;
 - 1.2.2. alla valorizzazione complessiva del territorio come "città ecologica" in quanto vocazione, culturale e politica, della società e del governo locali.
- 1.3. La Variante generale – operando sul territorio di Comune classificato “sismico” nella legislazione, nazionale e regionale vigente – richiama, infine, i principali aspetti tecnico-urbanistici e tecnico-edilizi delle misure di prevenzione in materia come riportate nel D.M. 16.1.1996.
- 1.4. Il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato dalla Regione prescrive diversi livelli di tutela idrogeologica connessi alle trasformazioni del territorio. Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità ad esso e alla direttiva adottata dal Comitato Istituzionale il 20/10/2003 nonché con gli accorgimenti riportati all’art. 53 delle presenti norme.

ART. 2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE.

- 2.1. L'uso del suolo e le trasformazioni urbanistico-edilizie, di cui nel successivo art. 4., sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme e in particolare dei successivi artt. 18., 19. e 20., alle disposizioni del regolamento edilizio nonché degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con il dettato delle Norme stesse.
- 2.2. Le Norme tecniche di attuazione della Variante generale integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici di quest'ultima e posseggono la medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia sancite nella legislazione in vigore. Per quanto non espressamente richiamato e salvo misure più restrittive dettate nella stessa Variante generale e nelle presenti Norme, sono da applicare le disposizioni, regionali e nazionali, vigenti in materia urbanistica.

- 2.3. Gli edifici esistenti, in quanto regolari rispetto alla disciplina vigente al momento della loro costruzione o legittimati tramite il rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, possono essere oggetto di trasformazione edilizia anche dove contrastino con l'indice di densità fondiaria (If) e con il rapporto di copertura (Rc), come definiti nei successivi artt. 5.8.1. e 5.9., purché gli interventi siano limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti nei successivi artt. 7.1.1. e 7.1.2., e alla ristrutturazione edilizia, nei soli casi di cui nei successivi artt. 9.1.1. e 9.1.2.. Qualora tali edifici ricadano entro gli spazi di rispetto, di cui nel successivo art. 33., e costituiscano pertinenza o accessori di altro edificio, ubicato all'esterno degli spazi stessi, possono essere demoliti e ricostruiti, accorpandoli a quest'ultimo.

ART. 3. ELABORATI GRAFICI DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE.

La Variante generale, di cui in epigrafe, è costituita dai seguenti documenti:

- relazione;
- norme tecniche di attuazione;
- dai seguenti elaborati grafici integrativi:

- A. Azzonamenti e viabilità scala 1:5.000
 - A.01. Savio
 - A.02. Milano Marittima nord
 - A.03. Savio, Ragazzena
 - A.04. Milano Marittima
 - A.05. Castiglione
 - A.06. Salina
 - A.07. Cervia
 - A.08. Cannuzzo, Pisignano
 - A.09. Villa Inferno, S.Andrea
 - A.10. Pinarella, Tagliata
 - A.11. Montaletto, Confine
 - A.12. Montaletto

- C. Ambiente e paesaggio
 - B.1.1. cassato
 - C.1.1. cassato
 - C.1.2. Struttura centuriata scala 1:10.000

- D. Cartografia di riferimento per l'applicazione del successivo art. 28., deliberata in sede di Variante specifica in adempimento della Legge regionale 28/90 e, adottata con delibera C.C. n. 75 del 18.06.92 e controdedotta con delibera di C.C. n. 68 del 29.06.93, in scala 1:5.000;
 - D.1. Delimitazione di "campi" e "fasce" di cui nel successivo art. 28.;
 - D.2. suddivisione dei "lotti speciali" di cui nel successivo art. 28.8..

- E. Schede scala 1:2.000
 - E.1. Cervia Titano
 - E.2. Cervia Milazzo
 - E.3. Cervia Bova
 - E.4. Cervia Malva
 - E.5. Cervia Di Vittorio 1
 - E.6. Cervia Cilea
 - E.7. Milano Marittima Petrarca
 - E.8. Castiglione 1
 - E.9. Cervia Di Vittorio 2

E.10. Castiglione 2

Fanno parte integrante dei sopraelencati documenti ed elaborati grafici:

- F. la Disciplina particolareggiata del Centro Storico, adottata con delibera di C.C. n. 122 del 18.12.97, controdedotta con delibera di C.C. n. 23 del 28.04.99 e approvata dalla Provincia con atto n. 1146 del 22.12.99;
- G. Individuazione zone omogenee per la localizzazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti.
- H. Individuazione delle zone soggette ai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 490 del 19.10.1999.

ART. 4.: TRASFORMAZIONI EDILIZIE, URBANISTICHE E DI DESTINAZIONE D'USO.

- 4.1. Gli interventi di recupero edilizio, come definiti nel successivo art. 7., sono da considerare di trasformazione edilizia e partecipano agli oneri di urbanizzazione nei limiti di cui nel successivo art. 7.2..
- 4.2. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, come definiti nel successivo art. 9., partecipano per intero agli oneri di urbanizzazione.
- 4.3. Le trasformazioni di destinazione d'uso:
 - 4.3.1. non partecipano agli oneri di urbanizzazione, quando avvengono all'interno dei singoli gruppi funzionali (Gf come definiti nel successivo art. 6.) senza esigere opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite nei successivi artt. 7.1.1. e 7.1.2., e, quando, in presenza o meno delle opere stesse, il transito da un sottogruppo a un altro all'interno dello stesso Gf non comporti conguagli di oneri di urbanizzazione a favore dell'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 2 L.R. 46/88 e successive modificazioni;
 - 4.3.2. partecipano agli oneri di urbanizzazione quando:
 - a. pur avvenendo all'interno dei singoli Gf senza comportare conguagli, di cui nel precedente art. 4.3.1., causino incremento di unità immobiliari (Ui come definita nel successivo art. 5.12.2.);
 - b. pur sempre avvenendo all'interno dei singoli Gf comportino i conguagli di cui nel precedente art. 4.3.1.;
 - c. esigano opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - d. avvengano da un Gf a un altro Gf indipendentemente dal fatto che comportino o meno incremento di unità immobiliari od opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - 4.4. I sottotetti resi accessibili con scala fissa partecipano ai costi di costruzione per la superficie del piano misurata dall'altezza interna netta di ml 1,70.

CAPO II: DEFINIZIONI

ART. 5.: PARAMETRI URBANISTICI.

- 5.1. Al fine di individuare i requisiti urbanistici ed edilizi degli interventi consentiti sul territorio comunale sono assunti nella presente Variante generale i seguenti "parametri" urbanistici, elencati di seguito in ordine alfabetico, le relative definizioni nonché i criteri di misurazione, quando indicati.
- 5.2. Accessibilità e compattezza di aree costituenti ambito del piano esecutivo, di cui nei successivi artt. 16. e 17., o da cedere al Comune per le attrezzature comunali di progetto, di cui nei successivi artt. 16., 17., 28.3. e 32., da verificare in termini di:
- 5.2.1. agevole accesso ai veicoli normalmente in circolazione;
 - 5.2.2. rapporto fra area e perimetro non inferiore a 3/16 del lato del quadrato equivalente;
 - 5.2.3. forma: nessuna diagonale della figura planimetrica deve, anche parzialmente, cadere fuori dal perimetro di questa ultima.
 - 5.2.4. L'Amministrazione comunale può consentire:
 - a. rapporti e forma divergenti da quelli prescritti nei precedenti art. 5.2.2. e 5.2.3., dove imposti dalla figura planimetrica riscontrabile negli elaborati grafici della Variante generale, ovvero qualora il progetto urbanistico sia ritenuto comunque funzionale;
 - b. l'accesso alle aree da destinare ad attrezzature comunali attraverso corridoio, di larghezza non inferiore a 8,40 m, purché escluso dal calcolo dell'area della superficie oggetto di cessione.
- 5.3. Altezza delle costruzioni = H:
- 5.3.1. altezza regolamentare = Hr: da misurare a partire dalla più bassa fra la quota del colmo stradale e la quota media del lotto, o dei lotti limitrofi se a quota superiore, fino alla quota dell'intersezione dell'intradosso del soffitto e del filo interno della muratura perimetrale oppure alla quota media dell'inclinata del tetto quando coincida con il soffitto di locali computati in Ve, come definito nel successivo art. 5.13.1..
Per i fabbricati posti a monte della S.S. 16, i cui locali sono posti a quota superiore di almeno 10 cm al di sopra del tirante idrico di riferimento, Hr può essere aumentata di una misura equivalente al tirante idrico nel punto da considerarsi per il calcolo dell'altezza, ma comunque non oltre i 90 cm.
 - 5.3.2. altezza lorda di piano = Hl: da misurare da pavimento a pavimento con esclusione del solaio della copertura dell'edificio, di volumi e vani tecnici, nonché di spessori, indotti da motivi statici ed impiantistici, come specificati nel regolamento edilizio.
- 5.4. Area di pertinenza. Il lotto, utilizzato per il calcolo di Ve, come definito nel successivo art. 5.13.1., costituisce superficie di pertinenza dell'intervento. L'area di pertinenza, relativa agli edifici esistenti o costruiti successivamente in attuazione della presente Variante generale, non potrà essere ulteriormente conteggiata ai fini del calcolo dell'indice di edificabilità, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa nelle presenti Norme.
Un'area di pertinenza è satura quando gli edifici costruiti abbiano utilizzato la massima volumetria edificabile consentita nelle Norme stesse: il vincolo di pertinenza dura sino alla demolizione di questi ultimi.
Negli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovranno sempre e obbligatoriamente apparire: l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza con i relativi estratti di mappa e i dati catastali delle proprietà; la dimostrazione dell'esattezza del calcolo volumetrico, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature. Ove le aree di pertinenza

appartengano a più proprietari, l'atto d'identificazione, di cui sopra, dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Allorché le aree di pertinenza siano composte da lotti separati o comprendessero parti di suolo di proprietà diversa da quelle o quella che compiranno l'intervento, i promotori di quest'ultimo dovranno dimostrare e documentare l'assenso della proprietà delle aree così vincolate a rinunciare al proprio diritto di utilizzare, in tutto o in parte, l'indice di edificabilità.

Del vincolo pertinenziale sarà stipulato formale atto di servitù a cura e spese dei proprietari, che sarà registrato o reso pubblico secondo le procedure di legge.

Agli edifici esistenti viene attribuita all'atto di richiesta di concessione o di intervento esecutivo, qualora non sia altrimenti desumibile dagli atti comunali, una area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti nella disciplina urbanistica vigente.

5.4.1. Area di pertinenza diretta = Ad: comparto o lotto sul quale il volume del manufatto può essere costruito in funzione di quello generato dalla sua area o, eventualmente, del cumulo di quest'ultimo con la volumetria edilizia trasferita da una o più aree separate e pertanto di pertinenza indiretta dell'intervento, ai sensi del successivo art. 5.4.2..

Un'area di pertinenza diretta è saturata quando sia stato raggiunto il volume massimo di cui nel successivo art. 5.13.2..

5.4.2. Area di pertinenza indiretta = Ai: lotto dal quale la volumetria del manufatto costruibile è trasferita su altro lotto.

5.5. Coefficiente di ponderazione funzionale = moltiplicatore dell'indice di densità attribuito alla destinazione d'uso (posto in testa a ciascuna riga) nella tabella esemplificativa, di cui nel successivo art. 6.3., per adeguarlo ad altre destinazioni eventualmente previste nelle righe successive, tramite la convenzione, di cui nel successivo art. 15.3..

5.6. Distanze:

5.6.1. distanza dai confini del lotto o di zona = D_l;

5.6.2. distanza fra le costruzioni = D_c;

5.6.3. distanza dal confine di strade pubbliche = D_s.

5.6.4. D_l delle nuove costruzioni non deve essere inferiore a m 5 e comunque alla metà di H_r, come definita nel precedente art. 5.3., del corpo più elevato.

Saranno ammissibili D_l - ed eventualmente D_c e D_s - inferiori (rispetto a quanto stabilito nel presente comma 5.6.), nel quadro di strumenti esecutivi, come definiti nel successivo art. 16., dotati di previsioni planivolumetriche od operanti per il recupero del patrimonio esistente, o nel caso di edifici pubblici o di pubblico interesse.

D_l può scendere fino a m 3, per le costruzioni con altezza inferiore a H_r 7,5, nei soli casi:

- di edifici prospettanti aree di proprietà pubblica o individuati negli elaborati grafici della Variante generale ove risultino destinati a parco attrezzato per il gioco e lo sport o a parcheggio scoperto di uso pubblico;
- di ampliamenti di edifici regolarmente costruiti entro la data di approvazione del P.R.G. previgente (20.02.1974), dove la parete risulti sprovvista di vedute e sia rispettata una distanza minima tra edifici antistanti di 6,00 m;
- di volumi tecnici imposti dalla legislazione vigente, dove non ubicabili all'esterno dell'edificio esistente alle distanze prescritte ai sensi delle presenti norme.

Non si considerano influenti, ai fini della verifica del distacco tra pareti, le porzioni di edifici esistenti aventi H_r inferiore a 3,00 m.

Negli edifici ricettivi non si considerano influenti ai fini della verifica della distanza dai confini in rapporto all'altezza, i soli vani extracorsa

degli ascensori per l'altezza tecnicamente indispensabile come certificata dalla ditta fornitrice e comunque per un'altezza non superiore a m. 1,5 , purché l'altezza totale del fabbricato (comprensiva di tali corpi tecnici) sia ≤ 25 m., e sia garantita per tali corpi tecnici la distanza di 5 m. dai confini e 10 metri fra pareti finestrate.

Nelle sole zone sature B1, gli edifici esistenti o loro parti aventi altezza $\geq 3,00$ m., possono essere sopraelevati ad una distanza minima dal confine di 3,00 m. purché la parete sia priva di vedute ed abbia $H_r < 7,50$ m.

Dalla verifica di D1 sono esclusi i lotti contigui alle zone E, agli spazi sottoposti a servitù di legge, di cui nel successivo art. 33., alle aree destinate a verde privato di cui al successivo art. 45.5., e, limitatamente agli ambiti con destinazione Dc7 se non da attuarsi con piano attuativo preventivo, alle zone di "preparco e parco pubblico estensivo".

Sono comunque sempre fatte salve le distanze dai confini di proprietà.

Dc, distanze previste del D.M. 1444/68;

In costruzioni pertinenti un unico lotto, Dc, per pareti prive di vedute, non deve essere inferiore ad H_r dell'edificio più elevato; sono da considerare separatamente le costruzioni la cui continuità risultasse costituita da costruzioni non computabili nel calcolo della V_e e/o della S_c .

5.6.5. Le costruzioni in aderenza sono ammissibili, anche per altezze superiori o inferiori, nel caso di edifici preesistenti costruiti su confine o attraverso progetto unitario esteso a due o più lotti edificabili, contigui l'uno all'altro, presentato con il consenso dei proprietari dei lotti stessi.

5.6.6. La distanza fra pareti finestrate dello stesso edificio, che si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 3,00 m. è da sottoporre a verifica grafica tracciando una linea retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio compreso fra le costruzioni stesse. Tale linea deve muovere dall'asse della finestra a partire dal paramento esterno del fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa e non incontrare il profilo delle costruzioni circostanti ivi comprese le sporgenze aperte.

Le norme del Codice civile prevalgono, dove più restrittive, su quelle dettate nei precedenti articoli.

5.6.7. D_s delle nuove costruzioni non può essere inferiore alla metà di H_r e comunque a:

- 5 m. nelle zone territoriali omogenee classificate sub B1 ai sensi dei successivi artt. 22. e 23.;

- 7,50 m nelle zone territoriali omogenee classificate sub B2, B3, B4, B5, e Dc e nelle zone territoriali omogenee classificate sub C e De, sempre ai sensi dei successivi artt. 22. e 23., dove le strade esistenti o previste nel piano esecutivo abbiano larghezza uguale o inferiore a 15 m.;

- 10 m nelle zone territoriali omogenee classificate sub C e De dove la stessa larghezza superi i 15 m.

5.6.8. Le limitazioni di cui ai precedenti articoli non sono da applicare:

– ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine Enel, telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.);

– a chioschi, pensiline, cabine, opere monumentali;

– alle coibentazioni esterne su edifici esistenti, per uno spessore non superiore a 6 cm.;

– in ogni caso le distanze da osservare non potranno essere inferiori ai minimi stabiliti dal Codice Civile.

5.6.9. Gli allineamenti a distanze inferiori, che prevalessero su aree di pubblica circolazione ricadenti in zone territoriali omogenee classificate sub B, possono essere mantenuti per non compromettere la coerenza dell'assetto complessivo preesistente.

- 5.6.10 le distanze minime dalle strade per i fabbricati facenti capo al Gf III f, è di 5 m. nel caso di strade di larghezza < 7 m. per corpi di fabbrica di altezza fino a 5,00 m.. Resta fermo quanto stabilito all'art. 5.6.11.;
- 5.6.11. Le disposizioni, di cui ai precedenti articoli, sono integrate dalle più restrittive norme del Codice della strada e da quelle per le costruzioni in zone sismiche riportate per estratto a fine articolo.

5.7. Edifici e costruzioni:

- 5.7.1. edificio d'uso privato = manufatto destinabile secondo i Gf consentiti ai sensi della successiva Parte seconda con esclusione di quelli subordinati al vincolo alberghiero ai sensi della legislazione nazionale e della legge regionale 42/81;
- 5.7.2. edificio ricettivo = manufatto destinabile secondo i Gf subordinati al vincolo alberghiero ai sensi della legislazione nazionale e della legge regionale 42/81;
- 5.7.3. costruzione accessoria = ogni altro manufatto accessorio (cantina o magazzino, autorimessa, volume tecnico);
- 5.7.4. costruzione in generale = l'insieme dei manufatti abitabili, agibili e non;
- 5.7.5. manufatto abitabile/agibile = edificio, come sopra, dotato di abitabilità (residenza) o agibilità (altri usi).

5.8. Indici:

- 5.8.1. indice di densità fondiaria = I_f (m^3/m^2): massimo V_e , come definito nel successivo art. 5.13.1., costruibile in soprassuolo o parzialmente interrato. Per le destinazioni d'uso di cui al gruppo funzionale GfIII f) (servizi per l'ospitalità), il parametro utilizzato è l'utilizzazione fondiaria, U_f (m^2/m^2) ed esprime la massima superficie lorda di pavimento (slp) realizzabile.
- 5.8.2. indice di densità territoriale = I_t (m^3/m^2): media di V_e costruibile in soprassuolo o sottosuolo su un comparto di intervento perimetrato nella presente Variante o nei suoi PPA ovvero definito come S_t nel successivo art. 5.11.6.;
- 5.8.3. indice di volumetria edilizia composta = I_{vc} (m^3/m^2): V_e ottenibile, coinvolgendo aree di pertinenza diretta e indiretta di cui nei precedenti artt. 5.4.1 e 5.4.2.;
- 5.8.4. indice di volumetria massima = I_{vm} (m^3/m^2): V_e concentrabile su un singolo lotto anche mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta.
- 5.8.5. Indice di permeabilità = I_p (%): rapporto fra la superficie permeabile S_p e la superficie fondiaria S_f .

5.9. Rapporto di copertura = R_c : percentuale di S_c , come definita nel successivo art. 5.11.1., ammissibile su S_f , come definita nel successivo art. 5.11.3..

R_c può variare in rapporto a singoli Gf di cui nel successivo art. 6.: la sua soglia più elevata (o R_c maggiore fra quelli consentiti rispetto ai Gf selezionati nell'intervento in esame) conforma il perimetro massimo delle costruzioni che individua slp, come definita nel successivo art. 5.11.4., da destinare per intero al Gf corrispondente.

5.10. Rapporto di occupazione del sottosuolo = R_o : rapporto, in percentuale, fra superficie occupabile nel sottosuolo di ciascuna Ad, come definita nel precedente art. 5.4.1. con vani abitabili o accessori dell'edificio nonché con spazi coperti per l'accesso ad autorimesse e la manovra delle auto posti al di sotto della quota di + 0,90 sopra il colmo stradale: il rapporto è comprensivo di R_c , come definito nel precedente art. 5.9. e non può comportare opere a distanza dai confini del lotto inferiore a 3 m. e da quelli delle strade pubbliche inferiore a 1,50 m.

5.11.

Superfici:

- 5.11.1. superficie coperta = Sc: proiezione sul lotto del massimo ingombro orizzontale di Ve, come definito nel successivo art. 5.13.1., comprese le superfici dei porticati pubblici e privati;
- 5.11.2. superficie del lotto di intervento = \bar{S} ;
- 5.11.3. superficie fondiaria = Sf: superficie di riferimento per l'applicazione dell'Indice di densità fondiaria, di cui nel precedente art. 5.8.1.: la superficie dell'area di pertinenza deve essere misurata al netto di ogni porzione del suolo destinata a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, deve essere sistemata e mantenuta a verde;
- 5.11.4. superficie lorda di pavimento = slp: somma delle superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di tutti i piani e i soppalchi abitabili o agibili, fuori terra ed eventualmente seminterrate o interrate, qualora abitabili, dei piani sottotetto aventi Hm superiore a ml 1,50 a partire dall'altezza interna netta di ml 1,70, con esclusione delle superfici relative:
- ai porticati liberi, qualora di uso pubblico;
 - ai porticati come sopra di uso privato, purché la loro altezza netta non superi 2,80 m ovvero, per i soli edifici con destinazione IIIIf, purché la loro altezza media non superi l'altezza netta del vano al piano terra adiacente al portico stesso;
 - ai balconi, scale aperte e terrazzi aperti nonché alle logge aventi profondità non superiore a 2 m;
 - ai cavedi;
 - ai vani corsa degli ascensori (con esclusione della slp della piattaforma) nei fabbricati ad uso albergo;
 - alle scale richieste per particolari motivi di sicurezza e ai vani corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nel caso di edifici esistenti sprovvisti di tali impianti;
 - ai volumi tecnici, come definiti nel successivo articolo 5.13.3.;
 - ai piani interrati o parzialmente interrati privi dei requisiti di abitabilità e costituenti accessori di unità immobiliari comprese le autorimesse purché l'estradosso del loro solaio non ecceda la quota + 0,90 m sopra il colmo stradale o, in presenza di dune naturali, alla quota media del terreno;
 - ai piani parzialmente interrati di edifici facenti capo al GF IIIIf, se destinati a servizi (SupS) e soggiorno (SupS), nel rispetto delle norme igienico sanitarie e costituenti accessori dell'unità immobiliare purché l'intradosso del loro solaio non ecceda la quota + 0,90 m sopra il colmo stradale o, in presenza di dune naturali, alla quota media del terreno e a condizione che la realizzazione dello scavo sia realizzata utilizzando palancolati e/o diaframmi che escludano effetti sulla falda esterna al perimetro di scavo;
 - ai piani sottotetto con Hm non superiore a ml 1,50, destinati esclusivamente a deposito occasionale e privi di impianti sanitari, di balconi aggettanti, di pensiline dotate di balaustre e di logge; i sottotetti autorizzati con titolo abilitativo rilasciato in data antecedente il 28.08.2003 (data di esecutività della delibera di adozione della V.S. "Sottotetti"), aventi Hm non superiore a ml 1,50 e dotati di balconi aggettanti, di pensiline dotate di balaustre e di logge, possono conservarli senza che ciò determini Slp."
 - agli spazi in "franchigia" destinati ai sensi del successivo art. 6.1.13.;
- 5.11.5. superficie massima o minima di intervento = SM o Sm: superficie (misurata in m²), massima (SM) o minima (Sm), pertinente a interventi, previsti nelle presenti Norme.
La superficie minima va sempre rispettata salvo i casi in cui risulti preconstituita in data antecedente all'adozione delle presenti Norme;

- 5.11.6. superficie territoriale = St: superficie di riferimento per la applicazione dell'indice di densità territoriale (It, di cui nel precedente art. 5.8.2.): superficie lorda complessiva del suolo oggetto di intervento, comprensiva sia delle aree destinate alla edificazione che di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. In essa non sono compresi gli spazi già acquisiti alla proprietà pubblica e destinati ad attrezzature pubbliche al servizio di altri insediamenti. Sono comunque esclusi dalla superficie territoriale gli spazi destinati alla viabilità statale e provinciale e alle attrezzature facenti capo ai Gf VIII, IX, X, XIII, di cui nel successivo art. 6.;
- 5.11.7. superficie da cedere per standard pubblici = Sd;
- 5.11.8. superficie privata da asservire a parcheggi pertinenziali = Pp.
- 5.11.9. Superficie di vendita = S.V.: la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purchè non adibiti all'esposizione di merci. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/98. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.
- 5.11.10 Superficie permeabile = Sp: superficie minima permeabile in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati. Per le parti di terreno pavimentate viene considerata la percentuale corrispondente alla permeabilità che risulta certificata per i singoli prodotti in funzione della tecnologia di posa in opera.

5.12. Unità:

- 5.12.1. unità edilizia = Ue: manufatto agibile, composto da una o più unità immobiliari, identificabile in quanto afferente a un'unica Ad, di cui nel precedente art. 5.4.1.;
- 5.12.2. unità immobiliare = Ui: unità insediativa, destinata alla residenza o ad attività secondarie e terziarie.

5.13. Volume:

- 5.13.1. volume edilizio = Ve: porzione di spazio, misurata in m³, occupata da un edificio. Ai fini del calcolo della densità territoriale o fondiaria, si ricava moltiplicando slp di ogni piano (compresa quella dei sottotetti, o parti di questi ultimi, in quanto accessibili ai sensi del precedente art. 5.11.4.) per Hl come definito nel precedente art. 5.3.2.;
- 5.13.2. volume massimo = VM: porzione di spazio, misurata in m³, occupabile sul lotto al lordo della volumetria eventualmente trasferita e nel rispetto dei parametri H e D di cui nei precedenti artt. 5.3. e 5.6.;

- 5.13.3. volume tecnico = spazio, coperto o scoperto; destinato agli impianti centralizzati di edifici civili (idrici e termici, di condizionamento dell'aria e sollevamento meccanico di merci e persone, di raccolta dell'immondizia e via dicendo) industriali e agro-produttivi (in aggiunta a quelli sopraelencati come camini speciali, sili e simili) ispezionabile, ma non fruibile stabilmente da persone.

5.14

Definizioni inerenti al commercio

5.14.1. Settori merceologici fondamentali

- a) vendita di prodotti alimentari
- b) vendita di prodotti non alimentari

Al fine dell'applicazione degli standards e della dotazione di parcheggi privati, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva”

- 5.14.2 commercio all'ingrosso : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. (D.Lgs 114/98, art. 4);

- 5.14.3 commercio al dettaglio : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. (D.Lgs 114/98, art.4)

5.14.4. Tipologie fondamentali di esercizi commerciali:

- a) esercizi di vicinato: esercizi aventi S.V. non superiore a 250 mq.;
- b) medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi S.V. compresa fra 250 e 1500 mq.;
- c) medio grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi S.V. compresa fra 1500 e 2500 mq.;
- d) grandi strutture di vendita :gli esercizi e i centri commerciali aventi S.V. compresa fra 2500 e 4500 mq. per la vendita di prodotti alimentari, e aventi S.V. compresa fra 2500 e 10.000 mq. per la vendita di prodotti non alimentari;
- e) grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari di almeno 4500 mq.di S.V. e di almeno 10.000 mq. di S.V. di prodotti non alimentari;

- 5.14.5: centro commerciale: si definisce centro commerciale una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazio di servizio gestiti unitariamente.

I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Nell'ambito dei centri commerciali si definisce:

- a) centro commerciale di vicinato : centro commerciale nel quale gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura;

ESTRATTO REGOLAMENTO ATTUAZIONE NUOVO CODICE DELLA STRADA

La Gazzetta ufficiale ha pubblicato il Dpr 26 aprile 1993, n. 147 che modifica le distanze dalle strade. Si riproduce il nuovo testo coordinato degli articoli 26 e 287 del Regolamento e dal DPR n. 610 del 16 settembre 1996, tali distanze si applicano, come è ben noto, anche alle strade esistenti in attesa dell'apposito regolamento per la classifica di queste ultime che dovrà essere emanato entro il 1994.

Art. 26 (Art. 16 Cod. str.), così come modificato ed integrato dall'art. 24 del D.P.R. n. 610 del 16/09/1996 (fasce di rispetto fuori dai centri abitati*).

1. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 60 m. per le strade di tipo A;
 - b) 40 m. per le strade di tipo B;
 - c) 30 m. per le strade di tipo C;
 - d) 20 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
 - e) 10 m. per le strade vicinali di tipo F.
3. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 30 m. per le strade di tipo A;
 - b) 20 m. per le strade di tipo B;
 - c) 10 m. per le strade di tipo C.
4. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 5 m. per le strade di tipo A, B;
 - b) 3 m. per le strade di tipo C, F.
5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.
9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

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

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 30 m. per le strade di tipo A;
 - b) 20 m. per le strade di tipo D.
2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
3.omissis...
4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei

muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) m. 3 per le strade di tipo A;

b) m. 2 per le strade di tipo D.

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

Definizione e classificazione delle strade ai sensi dell'Art. 3 del Codice della Strada (D.L. 285/92).

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

A) autostrade

B) strade extraurbane principali

C) strade extraurbane secondarie

D) strade urbane di scorrimento

E) strade urbane di quartiere

F) strade locali.

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

NB. Le perimetrazioni dei centri abitati sono attualmente definite con delibera di G.C. n. 648 del 19.04.94, salvo successive modifiche ed integrazioni.

DM 16.1.1996: ESTRATTO NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI IN ZONE SISMICHE

C. EDIFICI

C.1. Sistemi costruttivi.

Gli edifici possono essere costruiti con:

- a) struttura in muratura ordinaria o in muratura armata;
- b) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
- c) struttura a pannelli portanti, intendendosi per tale quella realizzata in tutto o in parte con pannelli aventi funzione portante, prefabbricati o costruiti in opera. I pannelli possono essere costituiti da conglomerato cementizio armato o parzialmente armato o prefabbricati in muratura armata;
- d) struttura in legno.

C.2. Altezza massima dei nuovi edifici.

Per ogni fronte esterna l'altezza dei nuovi edifici, rappresentata dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista, il piano stradale o del marciapiede nelle immediate vicinanze degli edifici stessi, non può superare nelle strade e negli edifici in piano i limiti riportati nella tabella 2.

Nel caso di copertura a tetto detta altezza va misurata dalla quota d'imposta della falda e, per le falde con imposte a quote diverse, dalla quota d'imposta della più alta.

Tipo di struttura	Altezza massima (m)		
	S = 6	S = 9	S = 12
Legno	10	7	7
Muratura ordinaria	16	11	7,5
Muratura armata	25	19	13
Pannelli portanti	32	25	16
Intelaiatura	nessuna limitazione		

Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrioni delle scale e degli ascensori.

Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra il piano più elevato di copertura (o la quota d'imposta delle falde) e quello di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di quattro metri i limiti stabiliti dalla precedente tabella.

Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui alla precedente tabella possono essere incrementate di 1,50 m. purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nella tabella stessa.

Per le costruzioni in legno è ammessa la realizzazione di uno zoccolo in muratura e malta cementizia o in calcestruzzo semplice o armato, la cui altezza non può superare i quattro metri. In tal caso i limiti di cui alla precedente tabella 2 vanno riferiti alla sola parte in legno.

C.3. Limitazione dell'altezza in funzione della larghezza stradale.

Quando un edificio, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermi restando i limiti fissati nel precedente punto C.2 e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste nei regolamenti locali e nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, valutata con i criteri di cui al punto C.2., non può superare i seguenti valori, espressi in metri:

per	$L \leq 3$	$H = 3$
per	$3 < L \leq 11$	$H = L$
per	$L > 11$	$H = 11 + 3(L - 11)$

in cui con L viene indicata la minima distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata.

Agli effetti del presente punto deve intendersi:

- a) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti;
- b) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
- c) per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto b);
- d) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

Nelle zone a bassa sismicità ($S = 6$) di cui all'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 devono essere rispettate solo le limitazioni previste nei regolamenti locali e nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. Le strutture secondarie e gli elementi non strutturali che si trovano al di sopra dei piani di copertura devono essere efficacemente ancorati alla struttura principale.

C.4. Distanza fra gli edifici.

C.4.1 INTERVALLI D'ISOLAMENTO

La larghezza degli intervalli d'isolamento, cioè la distanza minima fra i muri frontali di due edifici, è quella prescritta dai regolamenti comunali purché detti intervalli siano chiusi alla pubblica circolazione dei veicoli e/o dei pedoni.

In caso contrario sono da considerarsi, agli effetti del precedente punto C.3, quali strade.

C.4.2. EDIFICI CONTIGUI

Due edifici non possono essere costruiti a contatto, a meno che essi non costituiscano un unico organismo statico realizzando la completa solidarietà strutturale.

Nel caso in cui due edifici formino organismi distaccati, essi devono essere forniti di giunto tecnico di dimensione non minore di:

$$d(h) = h/100$$

ove $d(h)$ è la distanza fra due punti affacciati, posti alla quota h a partire dallo spiccatto delle strutture in elevazione.

Analogo dimensionamento deve adottarsi in corrispondenza dei giunti di dilatazione degli edifici.

N.B. Per una corretta applicazione delle norme ai sensi della circolare della Regione Emilia Romagna n. 11084 del 16/04/1996 si precisano le seguenti definizioni:

AMPLIAMENTO:	incrementi delle superfici esistenti qualora vengano realizzati per sopraelevazione di "parti dell'edificio di altezza inferiore a quella massima dell'edificio stesso".
SOPRAELEVAZIONE:	"incrementi di superficie realizzati attraverso aumento del numero dei piani".
NUOVA COSTRUZIONE:	viene considerata nuova costruzione anche "l'ampliamento con costruzione da cielo a terra, separato dalla costruzione preesistente mediante giunti".

ART. 6.: DESTINAZIONI D'USO E GRUPPI FUNZIONALI.

6.1. Le destinazioni d'uso (elencate per singole funzioni, e articolate per "gruppi funzionali" di seguito designati con la sigla Gf), sono raccolte, secondo il criterio della reciproca compatibilità, come segue.

6.1.1. Gf I (attività primarie)

- a) residenza rurale connessa alla conduzione del fondo;
- b) servizi e attività agricole produttive con esclusione di quelle elencate successivamente;
- c) allevamento avicolo fino a 150 mq.;
- d) allevamento ovino, caprino e bovino fino a 10 capi;
- e) allevamento suino domestico fino a 10 capi;
- f) allevamento equino fino a 10 capi;
- g) attività e servizi agrituristici;
- h) attività di lavorazione, conservazione e vendita di prodotti dell'azienda agricola;
- i) attività di soggiorno e cura per gli animali domestici;
- j) serre e vivai per la coltivazione di piante e fiori.

6.1.2. Gf II (attività secondarie)

- a) attività industriali non inquinanti, non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, vibrazioni molesti e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi e quindi tollerabili quali:
 - laboratori per produzioni che non richiedono l'uso di macchine rumorose, come compressori e simili, con slp, come definita nel precedente art. 5.11.4., non superiore a 300 m²;
 - magazzini per deposito con slp, come definita nel precedente art. 5.11.4., non superiore a 300 m²;
- b) attività industriali, laboratori e magazzini, non inquinanti, non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, vibrazioni e non richiedenti deposito o manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi senza limitazione di slp, come definita nel precedente art. 5.11.4.;
- c) servizi industriali e per l'agricoltura centri di ricerca specializzata, magazzini generali, uffici di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, mostre e vendite di vino e di prodotti agricoli, per il giardinaggio, per piccoli animali domestici;
- d) servizi specializzati nel ramo turistico, spazi di commercio al dettaglio tradizionale per la vendita di prodotti locali e paracommerciali, spazi per esposizioni, servizi per l'ospitalità e di appoggio a impianti ludici all'aperto;
- e) spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
- f) servizi consolidati (mense e spacci aziendali, centri sociali, unità sanitarie, impianti sportivi e simili) per i lavoratori nonché parcheggi per i mezzi pesanti o degli addetti;
- g) uffici al servizio dell'unità produttiva e residenza di custodia in misura proporzionata all'attività insediata ovvero in ragione del: per gli uffici 10% di slp totale, come definita nel precedente art. 5.11.4., a partire da una cellula minima di 20 m²; per la residenza di custodia 10% di slp totale, come definita nel precedente art. 5.11.4., fino a un massimo di 120 m² a partire da una cellula minima di 60 m².

6.1.3. **Gf III (attività terziarie)**

- a) attività paracommerciali come agenzie bancarie e simili, farmacie, agenzie di viaggio, etc., erogatrici di servizi collettivi in ambienti tipologicamente assimilabili a quelli richiesti dal dettaglio tradizionale, con slp, come definita nel precedente art. 5.11.4, non superiore a 300 mq, per punto vendita o simile; attività artigianali di servizio con lo stesso limite di slp, non trasmettenti rumori o comunque pericolosi;” attività di commercio al dettaglio “tradizionale”, con superficie di vendita S.V., (come definita nel precedente art. 5.11.9)., non superiore a 250 mq. per punto di vendita o simile, e comunque con slp non superiore a 500 mq. ; attività di bar con S.V. non superiore a 100 mq. e con slp non superiore a 300 mq.;
- b) servizi di magazzino, purché non comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi e quindi tollerabili in contesti residenziali con slp, come definita nel precedente art. 5.11.4., non superiore a 300 m²;
- c) attività commerciali con slp, come definita nel precedente art. 5.11.4, fino a 2000 mq., e comunque con S.V., come definita nel precedente art. 5.11.9, non superiore a 1500 mq.; magazzini con slp, come definita nel precedente art. 5.11.4, non superiore a 2000 mq.;
- d) attività di commercio all’ingrosso con saltuaria e occasionale vendita al minuto; attività richiedenti tipi edilizi e infrastrutture assimilabili come discoteche e simili;
- e) uffici, attività professionali, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, sportive, etc.;
- f) servizi per l'ospitalità (come alberghi e simili; ristoranti purché di slp < al 20% della slp dell'albergo o simile), centri benessere purché di Slp < al 20 % della Slp dell'albergo o simile);
- g) servizi per l'ospitalità (come ristoranti, trattorie e bar);
- h) servizi di ospitalità per la sosta e il soggiorno all'aperto di turisti provvisti di propri mezzi di pernottamento (camping) o in attrezzature leggere (bungalow);
- i) servizi per il tempo libero (come teatri, cinematografi e simili);
- l) servizi per la cura del corpo (come impianti per cure termali, laboratori, ambulatori e spazi di soggiorno e relativi servizi da destinare agli utenti);
- m) sale d'uso collettivo attrezzate per manifestazioni culturali (concerti, conferenze, congressi e simili).
- n) centri commerciali di vicinato composti da soli esercizi di vicinato con S.l.p. < 500 mq., S.V. < 250 mq. e la S.V. complessiva massima del centro commerciale non può essere superiore a 1500 mq.
- o) ... omissis ...
- p) attività di servizi alla prima infanzia.

6.1.4. **Gf IV (residenza)**

Abitazioni, servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, palestre, asili nido, consultori, dispensari, cappelle, autorimesse private aperte all'uso pubblico e simili), purché non superino il 25% di slp, come definita nel precedente art. 5.11.4., dell'unità edilizia; artigianato di servizio con slp non superiore a 100 m²; purché non comporti attività inquinanti, trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori e vibrazioni molesti e richiedenti depositi e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi; attività professionali non occupanti più di 1/3 dell'unità immobiliare destinata all'abitazione del loro titolare e, comunque, con slp non superiore a 70 m².

6.1.5. **Gf V (servizi per l'infanzia e istruzione obbligatoria)**

Asili nido, scuole materne, elementari e medie inferiori: raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera S.

6.1.6. **Gf VI (attrezzature d'interesse comune)**

- a) servizi pubblici di interesse comune, ivi compresi gli uffici da destinare a enti pubblici e d'interesse pubblico, ai mercati comunali e agli uffici e sedi di associazioni sindacali;
- b) abitazioni destinate a studenti, anziani o persone assistite da servizi pubblici ivi compresi i soggiorni militari, le case per ferie e di vacanza gestite da associazioni senza fini di lucro;
- c) servizi parrocchiali (come chiese, residenze e attrezzature parrocchiali);
- d) altri servizi per i culti in genere e servizi di istruzione, assistenza e tempo libero gestiti da religiosi o privati;
- e) musei dedicati alla tradizione locale;
raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera A.

Le attrezzature erogatrici dei servizi, di cui nel Gf VIc, sono gravate del solo vincolo di destinazione d'uso esteso al loro lotto di pertinenza all'entrata in vigore delle presenti Norme: quest'ultimo viene pertanto conteggiato ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ma non è preordinato all'espropriazione del suolo per cause di pubblica utilità.

6.1.7. **Gf VII (parcheggi pubblici o di uso pubblico e approdi per la nautica da pesca e da diporto)**

- a) parcheggi pubblici per autovetture, parcheggi di uso pubblico per almeno il 60% dei posti-auto disponibili;
- b) approdi per la nautica da pesca e da diporto, impianti al servizio della navigazione: raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera P;
- c) parcheggi e servizi tecnici per roulotte, camper e simili.

6.1.8. **Gf VIII (istruzione superiore)**

Servizi pubblici per l'istruzione superiore (come scuole medie superiori ed eventualmente per il proseguimento dell'obbligo scolastico oltre il quattordicesimo anno d'età, ivi compresi gli annessi rurali per l'esercizio delle attività di ricerca sul campo):
raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera I.

6.1.9. **Gf IX (attrezzature per la sanità)**

Servizi pubblici per la salute (come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili):
raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera H.

6.1.10. **Gf X (verde pubblico o di uso collettivo)**

- a) parco pubblico o di uso collettivo;
- b) parco come sopra attrezzato con impianti sportivi all'aperto per una superficie non superiore al 10%, della quale non più di 1/10 coperto da costruzioni di servizio monopiano:
raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera V;
- c) preparco ai sensi del successivo art. 41..

6.1.11. **Gf XI (attrezzature del verde pubblico o di uso collettivo)**

- a) impianti per spettacoli sportivi, scoperti o coperti e relative infrastrutture;
- b) impianti per la pratica sportiva, scoperti o coperti;
- c) spazi da riservare a impianti mobili per spettacoli temporanei:
raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera R.

6.1.12. **Gf XII (attrezzature cimiteriali e tecnologiche)**

- a) cimiteri;
- b) servizi pubblici ed impianti tecnologici, coperti e scoperti, di interesse generale (ad esclusione degli impianti di cui al successivo articolo 6.3.4.);
- c) stazioni ferroviarie;
- d) rimesse per automezzi pubblici:
raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera T.

6.1.13. **Gf XIII (attrezzature di proprietà privata d'uso collettivo consentite su Ai come definita nel precedente art. 5.4.2.)**

- a) parcheggi e autosili al servizio di alberghi e attività commerciali o d'uso collettivo;
- b) impianti scoperti per la pratica sportiva;
- c) giardini attrezzati con impianti all'aperto e chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali.

6.1.14. **Gf XIV (attrezzature didattiche, museali e ricreative) del "territorio antico" come definito nel successivo articolo 38.**

- a) spazi didattici, museali ed espositivi per la valorizzazione delle risorse del paesaggio e della Salina riscontrabili negli elaborati grafici della Variante generale e attraverso gli artt. 39. e seguenti delle presenti Norme;
- b) impianti ricreativi e sportivi ricorrenti all'uso delle risorse di cui nel precedente art. 6.1.14.a).
Rientrano fra le attività ricreative e sportive di cui sopra quelle legate alla presenza di cavalli per fini ludico-ricreativi purché in numero inferiore a 10 capi e sia tassativamente escluso l'aspetto zootecnico e/o agonistico.

6.2. I Gf, di cui nel precedente art. 6.1., sono:

- 6.2.1. subordinati agli indirizzi e alle eventuali prescrizioni dello "Schema infraregionale di assetto della rete distributiva della Provincia di Ravenna" per quanto concerne: Gf III c) e d);
- 6.2.2. subordinati alle previsioni del "Piano infraregionale della Provincia di Ravenna" per quanto concerne rispettivamente: Gf III i), Gf XI a) e b);
- 6.2.3. da considerare "a esaurimento", dove le attività in essi comprese risultassero in contrasto con le presenti Norme.

In quest'ultimo caso sono vietati gli interventi che eccedano la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia senza incremento di slp o Ve, come definite nei precedenti artt. 5.11.4. e 5.13.1.; fatta salva ogni iniziativa, cui l'Amministrazione comunale intenda fare ricorso per favorirne o imporne la rilocalizzazione.

6.3. La disciplina degli interventi, di cui nelle presenti Norme, è organizzata attraverso tabella riepilogativa del tipo:

Gf \p.u	Parametro urbanistico 1	parametro urbanistico i
Gf 1	x1	xi
Gf 2	x2	xii
....
Gf i	xi	xiii

6.3.1. La tabella è organizzata:

- per colonne attestate ciascuna sui parametri urbanistici, come definiti nel precedente art. 5., eventualmente selezionati secondo le esigenze di disciplina urbanistica della singola area;
- per righe attestate, invece, sui Gf come definiti nel precedente art. 6.

It è sempre uguale a $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e non è pertanto riportato nelle singole tabelle, dove appaiono invece gli It corrispondenti ai singoli Gf: tranne che nelle zone omogenee E dove It scende a $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le costruzioni, destinate esclusivamente al Gf Ia, di cui nel precedente articolo 6.1.1., e sale da $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ a $0,07 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le costruzioni con altra destinazione. Di conseguenza:

- le soglie, eventualmente attribuite in modo articolato a If e pertanto reiterate nella tabella in corrispondenza di alcuni Gf, non costituiscono quantità cumulabili;
- le attrezzature comunali di progetto, di cui nel successivo art. 32., da allestire su aree cedute al Comune attraverso l'applicazione dei successivi artt. 10., 28.3., 32., sono da intendersi "fuori quota", nei limiti stabiliti attraverso i parametri urbanistici di cui nella successiva tabella 31.3..

6.3.2. Nelle zone territoriali omogenee, classificate negli elaborati grafici della Variante generale sub. C e D, gli interventi sono subordinati alla formazione di PP e Ppp: il ricorso – immediato o nel corso del decennio di esecuzione di questi ultimi – alla convenzione integrativa, di cui nel successivo art. 15.3., del negozio da stipulare ai sensi dell'art. 28 della Legge nazionale 1150/1942 e sue successive integrazioni e modificazioni – è richiesto, quando venga fatto ricorso:

- a) a Gf con $C_p < 1$;
- b) a trasferimenti di Ve.

Il calcolo di Ve è da farsi sull'area di pertinenza attribuita a ciascun Gf che può peraltro coinvolgere tutta Ad: nel caso del coinvolgimento parziale della stessa Ad, la sua area residua potrà fare riferimento a un altro Gf.

6.3.3. Rc è regolato in analogia con Ve.

6.3.4. Sono definiti impianti "tecnologici di interesse generale di modeste dimensioni" tutti quegli impianti a diretto servizio della collettività aventi caratteristiche dimensionali tali da non incidere sui connotati delle zone omogenee in cui sono inseriti. Tali impianti sono indicativamente: le cabine elettriche, le stazioni di pressurizzazioni del gas, gli armadi di controllo, le colonnine antincendio, nonché ogni altro impianto ad essi riconducibile, avente caratteristiche similari.

6.3.4.1. Per "modesta dimensione" deve intendersi un manufatto la cui superficie coperta - Sc - non ecceda i 25 mq.

6.3.4.2. Tali impianti non sono annoverabili all'interno del Gf XII lettera b).

6.3.4.3. Gli impianti di cui al comma 6.3.4. possono essere localizzati in tutte le zone omogenee del PRG, fermo restando eventuali altri vincoli che ne ostassero l'insediamento.

6.3.5. Impianti per la telefonia mobile

6.3.5.1 l'installazione di antenne per la telefonia mobile è consentita con le modalità previste dal regolamento specifico e negli strumenti in esso contemplati.

ART. 7.: INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

7.1. Gli interventi, dei quali in epigrafe, sono definiti di:

7.1.1. manutenzione ordinaria, in quanto comportino:

- opere di riparazione delle finiture degli edifici;
- opere di sostituzione di queste ultime eseguite con materiali e tecniche uguali o simili a quelle presenti o caratteristiche negli edifici stessi;
- opere introduttive, sostitutive o integrative degli impianti tecnologici principali (idrici, fognari, termici, del gas e di sollevamento meccanico) nonché modifiche della distribuzione interna esclusivamente connesse all'adeguamento a norme di sicurezza vigenti e/o all'installazione degli impianti di cui sopra;

opere di riparazione e sostituzione, come sopra, coinvolgenti le costruzioni in generale e in particolare le parti accessorie degli edifici.

- 7.1.2. manutenzione straordinaria, in quanto comportino: opere di modifica degli elementi (anche strutturali) degli edifici volte a garantirvi efficienza e sicurezza; opere introduttive, sostitutive o integrative di impianti tecnologici eccedenti quelli indicati nel precedente art. 7.1.1. (come le attrezzature igienico-sanitarie);
opere di accorpamento di Ui come definite nel precedente art. 5.12.2
Il tutto senza alterazione di slp e Ve, come definiti nei precedenti artt. 5.11.4. e 5.13.1. nonché di caratteri architettonici e profili tipologici di edifici e costruzioni.
- 7.1.3. restauro e risanamento conservativo, in quanto promuovano:
opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite nel precedente art. 7.1.1. e 7.1.2., improntate dal metodo del restauro nonché gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nella stessa prospettiva metodologica.
Opere e interventi devono rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali presenti in siffatto organismo, consentendovi destinazioni d'uso compatibili con la sua conservazione all'interno di Ui o Ue come definite nel precedente art. 5.12.: i frazionamenti delle prime sono consentiti quando orientati alla restituzione di caratteri storici dell'uso dell'organismo stesso.

- 7.2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, che comportino aumenti di slp e/o frazionamenti con incremento di Ui e/o mutamenti di destinazione d'uso, di cui nel precedente art. 4.3.2., partecipano agli oneri di urbanizzazione.

ART. 8.: RIMESSA IN RIPRISTINO OBBLIGATORIA.

- 8.1. La rimessa in ripristino di costruzioni o di parti di esse, sottoposte a tutela attraverso le leggi nazionali 1089/39 e 1497/39, nel PTPR o nelle presenti Norme, dove lavori edilizi abbiano per qualsiasi causa provocato danneggiamenti o rovina, é obbligatoria e deve essere eseguita contestualmente alle opere in corso. Per tale ripristino sono di riferimento vincolante i documenti storici, grafici e fotografici a disposizione delle Amministrazioni pubbliche.
- 8.2. Nessuna procedura per il rilascio della licenza di abitabilità o agibilità può essere avviata per parti di unità edilizia nelle quali siano stati condotti interventi assentiti con concessione o autorizzazione, rilasciate in modo congiunto ad altre parti dei medesimi, danneggiate o rovinate.
- 8.3. Gli interventi di rimessa in pristino obbligatoria operanti sull'intera Ui, come definita nel precedente art. 5.12.2., e oltre, sono da considerare di nuova costruzione ai sensi del successivo art. 9.1.4., e partecipano pertanto agli oneri di urbanizzazione.

ART. 9.: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E DI NUOVA COSTRUZIONE.

- 9.1. Gli interventi, dei quali in epigrafe, sono definiti di:
- 9.1.1. ristrutturazione edilizia parziale, in quanto comportino:
opere costituenti insieme sistematico tale da produrre un organismo parzialmente diverso tramite intervento integrativo delle manutenzioni ordinarie e straordinarie volto alla riorganizzazione distributiva dell'edificio senza le limitazioni prescritte nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., fermo restando l'obbligo di non aumentare Ve e slp e di non modificare la sagoma dell'edificio esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

- 9.1.2. ristrutturazione edilizia totale, in quanto comportino: opere costituenti insieme sistematico tale da produrre un organismo totalmente diverso tramite intervento integrativo di cui nel precedente art. 9.1.1., fermo restando l'obbligo di non aumentare Ve e di non modificare la sagoma dell'edificio esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;
- 9.1.3. ristrutturazione edilizia congiunta a nuova costruzione, in quanto comportino: opere costituenti insieme sistematico tale da produrre un organismo totalmente diverso tramite intervento integrativo, di cui nel precedente art. 9.1.1., fermo restando l'obbligo di non modificare la sagoma dell'edificio esistente, fatti salvi eventuali incrementi di Ve e slp, dove consentiti dalle Norme.
- 9.1.4. nuova costruzione, in quanto rivolti all'esecuzione di nuove costruzioni, stabili o provvisorie, alla demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti, all'integrazione dei medesimi di cui nel precedente art. 9.1.3..

9.2. Tutti gli interventi di cui nei precedenti artt. 9.1.2., 9.1.3. e 9.1.4., nonché gli interventi di cui al punto 9.1.1., qualora vi sia cambio di destinazione d'uso o aumento degli alloggi, devono fornire il parcheggio sul suolo privato ai sensi del successivo art. 12..

Il parcheggio al servizio di edifici ristrutturati:

9.2.1. può essere allestito in silo adiacente in quanto ricada nella zona di appartenenza dell'edificio ristrutturato ai sensi delle presenti Norme e in particolare della Parte seconda delle stesse o in sua Ai, come definita nel precedente art. 5.4.2..

ART. 10.: INTERVENTI CON TRASFERIMENTO DI VOLUME.

10.1. Gli interventi, subordinati alla formazione di piano esecutivo, possono essere oggetto dei trasferimenti volumetrici di cui nel precedente art. 5.4.1. allo scopo:

- 10.1.1. di compensare gli effetti dei coefficienti di ponderazione, di cui nel precedente art. 5.5., inferiori all'unità;
- 10.1.2. di ridistribuire Ve, come definito nel precedente articolo 5.13.1., entro una costellazione di aree edificabili;
- 10.1.3. di gestire la disciplina delle aree da destinare ad attrezzature comunali di progetto di cui nel successivo art. 32..

10.2. Le operazioni, di cui nei precedenti artt. 10.1.1. e 10.1.2., sono possibili entro le zone territoriali omogenee cui appartengono congiuntamente Ad e Ai.

10.3. Fanno eccezione le operazioni, di cui nel successivo art. 32., che:

- 10.3.1. non sono oggetto delle limitazioni, di cui nel precedente art. 10.2., in quanto avvengano nel quadro della disciplina dettata nel successivo art. 32.1.2.;
- 10.3.2. sono consentite nel solo ambito del piano esecutivo, quando operano nel quadro della disciplina dettata nel successivo art. 32.1.3.

ART. 11.: INTERVENTI IN AREE DI PERTINENZA INDIRETTA.

11.1. La convenzione integrativa, di cui nel successivo art. 15.3., può stabilire destinazioni d'uso per Ai, come definita nel precedente art. 5.4.2., facenti capo al Gf XIII di cui nel precedente art. 6.1.13..

11.2. Le costruzioni, destinate a parcheggi (Gf XIIIa), sono in "franchigia" volumetrica per la parte attribuita esclusivamente alla manovra e sosta dei veicoli.

Il loro assetto in soprassuolo dovrà rispettare le norme dettate nei vigenti regolamenti di edilizia e di igiene: Ro, come definita nel precedente art. 5.10., potrà raggiungere il 60% di Ai fino a un massimo di 1.250 m² con una distanza minima dai confini di 3 m.

- 11.3. Le costruzioni, destinate alle altre funzioni del Gf XIII, devono rispettare, con le Norme di cui nel precedente art. 11.2.. If = 0,25 m³/m², quando siano previsti edifici di supporto alle funzioni medesime.
E' sempre fatto obbligo di assicurare una superficie di parcheggio al piano stradale non inferiore al 25% di Ai.

ART. 12.: PARCHEGGI SU AREE DI PERTINENZA DELL'EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA.

- 12.1. In applicazione della legislazione in vigore e nei limiti e con le modalità in essa contenuti, i proprietari di costruzioni esistenti non oggetto di tutela ai sensi di legge o delle presenti Norme, possono allestire nel sottosuolo delle stesse, ovvero nei locali siti al piano terreno o ricadenti nell'ambito della loro area di pertinenza Ad ed eventualmente Ai, come definite nei precedenti artt. 5.4.1. e 5.4.2., parcheggi da destinare al servizio delle singole unità immobiliari.

- 12.2. Nelle nuove costruzioni l'area dei parcheggi su suolo privato deve essere commisurata ai seguenti rapporti:

- a) per insediamenti, facenti capo a Gf IV, 1 m² per 10 m³ di Ve, se non diversamente specificato nelle specifiche zone omogenee;
- b) per insediamenti, facenti capo a Gf II, 1 m² per 10 m² di slp;
- c) per insediamenti, facenti capo a Gf III (con eccezione di IIIa/c/f/g/n) 1 m² per 5 m³ di Ve;
- d) per insediamenti, facenti capo ai Gf IIIa/g, 1 m² per 3 m³ di Ve;
- e) per insediamenti, facenti capo ai Gf V, VI, VIII e IX, 0,50 m² per 10 m³ di Ve;
- f) per insediamenti, facenti capo al Gf XI, 5 m² per spettatore;
- g) per insediamenti, facenti capo al Gf IIIf, sono da applicare le norme di cui nel successivo art. 28.6.;
- h) per insediamenti, facenti capo al Gf IIIc (se trattasi di attività commercia-le), la dotazione di parcheggi privati pertinenziali accessibili alla clientela dovrà essere commisurata alla quota maggiore derivante dall'applicazione di:
1mq/5mq di Ve per la parte non utilizzata a magazzino e 1mq/10mq di S.l.p. per la parte utilizzata a magazzino, ovvero:
 - a) medie strutture di vendita di prodotti alimentari:
 - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 800 fino a 1500 mq. di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - b) medie strutture di vendita di prodotti non alimentari:
 - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 800 fino a 1500 mq. di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;

N.B.:

Ai fini della presente lettera h), la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva degli spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25 e le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto dello spazio di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 4,8.

N.B.:

sia per il punto a) che per il punto b), deve trattarsi di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela.

- i) Per insediamenti facenti capo al Gf IIIc se ad uso magazzino ovvero per la parte ad uso magazzino degli edifici ad uso commerciale, 1mq / 10mq;
- l) Per insediamenti facenti capo al Gf IIIh, la dotazione di parcheggi privati pertinenziali accessibili alla clientela dovrà essere commisurata alla quota maggiore derivante dall'applicazione di:
1mq/3mc di Ve, ovvero della superficie relativa alle lettere a) e b) della lett.h) precedente.

12.2.1. Negli ampliamenti di edifici esistenti o loro porzioni destinati a Gf III, qualora limitati ad un aumento non superiore al 5% dell'esistente, e per una sola volta per ogni unità immobiliare, il parcheggio su suolo privato è da allestire in ragione del 60% di quanto richiesto come sopra per Ve o slp preesistenti.”

12.3. Nelle costruzioni, tutelate ai sensi di legge o delle presenti Norme, sono consentiti adempimenti parziali delle prescrizioni, di cui nel precedente art. 12.2., in quanto motivati da esigenze di conservazione: in particolare non sono ammessi la deformazione dei portoni tradizionali, il ricorso a nuove aperture non compatibili con i profili architettonici e tipologici di siffatte costruzioni, l'uso improprio di parti di queste ultime.

12.4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia il parcheggio sul suolo privato è da allestire in ragione:

12.4.1. del 30% di quanto richiesto nel precedente art. 12.2. per Ve e slp preesistenti appartenenti al Gf IV;

12.4.2. del 60% di quanto richiesto come sopra per Ve o slp preesistenti appartenenti al Gf III.

12.5. Le dotazioni di parcheggi di cui al comma 12.2. lett. h), 12.2. lett. l) e 12.2. lett. d) (limitatamente alla funzione IIIa), sono richieste nel caso di nuova costruzione o per cambio di destinazione d'uso.

Per gli interventi di ristrutturazione si fa riferimento all'art. 12.4;
(fermo restando i casi di possibile riduzione sotto riportati)

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti con funzione IIIa e IIIc (se trattasi di attività commerciale), la dotazione di parcheggi pertinenziali dovrà essere reperita in rapporto alla superficie ampliata.

Nei casi di ampliamento, la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere reperita all'interno dell'area già asservita al fabbricato qualora:

- sia dimostrata la presenza di parcheggi pertinenziali della parte esistente in misura non inferiore a quanto prescritto dal vigente PRG come approvato in data 9/5/97 per i fabbricati concessionati successivamente al 8/7/78; (1mq/3mc per Gf IIIa; 1mq/5mc per Gf IIIc);
- sia dimostrata la presenza di parcheggi pertinenziali della parte esistente in misura non inferiore al 60% della quantità di parcheggi richiesta dal Vigente PRG per i fabbricati concessionati in data anteriore all' 8/7/78; (1mq/1mq)

Casi di possibile riduzione delle dotazioni.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, possono essere richieste dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelli previsti nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'art. 8 della L.R. 14/99, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione e al cambio d'uso. Le dotazioni previste dal PRG sono comunque da richiedere in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione di preesistenti strutture di vendita o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% rispetto a quanto precedentemente autorizzato alla data del 19/12/2001 (data di adozione della variante specifica) e purché non si superi, con l'ampliamento, il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi il Comune può richiedere in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità urbana a piedi o con veicoli leggeri.

È facoltà del Comune applicare tale agevolazione previa approvazione della convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

12.6

Caratteristiche e dimensioni dei posti auto esterni nei casi in cui il parametro dei parcheggi privati sia il "posto auto" (con esclusione del Gf IIIf per il quale, relativamente alle dimensioni, si fa riferimento all'art. 28.10.6.):

I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili 1 p.a (comprensivo dell'area di manovra). ≥ 25 mq. (stallo minimo m. 2,5 x 5,00)

oppure:

angolo area manovra	larghezza area manovra (m)	stallo (m)
90°	6,00	5,00 x 2,5
60°	5,50	5,00 x 2,5
45°	5,00	5,00 x 2,5
30°	4,50	5,00 x 2,5
fila indiana	4,50	5,50 x 2,5

ART. 13.: URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

13.1. L'urbanizzazione primaria e secondaria è costituita dall'insieme di aree e opere, necessarie per assentire l'utilizzo di un'area a scopo edificatorio, secondo le norme vigenti. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono elencate nelle leggi nazionali e regionali in vigore.
In dettaglio:

13.1.1. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade al servizio delle aree edificabili, idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di sosta etc.);
- b) le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti etc.);
- c) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;
- d) le condotte per l'erogazione del gas domestico;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica con le relative cabine di trasformazione (compresa la predisposizione delle canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche) e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali di cui al punto a);
- f) la rete telefonica (compresa la predisposizione delle canalizzazioni sotterranee per le condutture telefoniche);
- g) le aree scoperte da sistemare a verde;
- h) le aree di uso pubblico per il parcheggio della autovetture.

13.1.2. Sono definite opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature sociali degli insediamenti, le infrastrutture volte ad allacciare le opere di urbanizzazione primaria a fonti e recapiti della stessa all'esterno degli insediamenti medesimi nonché la rete viaria "speciale", di cui nel successivo art. 34.3.4..

In via principale, sono definite opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le sedi e delegazioni comunali;
- e) le chiese parrocchiali e le relative attrezzature e servizi;
- f) gli impianti ricreativi e sportivi pubblici o di uso pubblico;
- g) i parcheggi pubblici;
- h) gli impianti tecnologici di allacciamento non classificabili come opere di urbanizzazione primaria.

13.2. La dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali, é definita nella seguente misura:

13.2.1. Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali: pari a $30 \text{ m}^2/\text{abitante}/100 \text{ m}^3$ edificabili, così ripartiti:

- a) $6 \text{ m}^2/\text{abitante}$ di aree per l'istruzione inferiore (scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- b) $4 \text{ m}^2/\text{abitante}$ di aree per attrezzature di interesse comune (mercantili, amministrative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie) di cui $1,2 \text{ m}^2$ per servizi religiosi;
- c) $16 \text{ m}^2/\text{abitante}$ di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (con esclusione di eventuali spazi destinati al rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale);
- d) $4 \text{ m}^2/\text{abitante}$ di aree per parcheggi di uso pubblico.

- 13.2.2. Aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi (parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie): pari al 20% della superficie territoriale di competenza dell'intervento.
- 13.2.3. Aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti commerciali e direzionali (escluse le sedi viarie): pari al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.
- 13.3. L'ammontare finanziario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico degli operatori privati, che intendono urbanizzare ed edificare le aree, sarà stabilito mediante deliberazioni consiliari progressivamente adeguate agli oneri reali: non sono conteggiabili ai fini degli oneri di urbanizzazione secondaria le attrezzature eventualmente allestite su Ai come definita nel precedente art. 5.4.2. e ai sensi del precedente art. 11..
- 13.4. La superficie minima da destinare e sistemare a verde e a parcheggio pubblico (riportati alle lettere g) e h) del precedente comma 13.1.1.), nell'ambito dei piani attuativi, non può essere inferiore a 11 mq. complessivi.
Fermo restando tale misura, la quantità di area da destinare all'una o all'altra delle due funzioni (verde e parcheggi), sarà determinata dal Piano Particolareggiato.

ART. 14.: CATASTO E CERTIFICATO URBANISTICI.

- 14.1. E' costituito presso il Municipio (o un suo distaccamento) il catasto urbanistico. L'Amministrazione comunale provvederà a disciplinarlo con apposito regolamento, da emanare entro 1 anno dall'approvazione della Variante generale allo scopo di conseguire gli obiettivi rassegnati nel successivo art. 21.2..
- 14.2. L'ufficio del catasto urbanistico, di cui nel precedente art. 14.1., ha titolo per il rilascio del certificato urbanistico.
Detto certificato attesta, a domanda del cittadino, le previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, nonché le modalità di intervento eventualmente stabilite nel PPA, di cui nel successivo art. 15.. Il certificato urbanistico ha carattere indicativo circa la disciplina vigente alla data del suo rilascio e non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale andrà a deliberare.

CAPO III: PROGRAMMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

ART. 15.: PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE.

15.1. L'attuazione delle previsioni della Variante generale è programmata tramite PPA, redatti ai sensi della vigente legislazione regionale, ai fini di promuovere e coordinare sul territorio gli interventi pubblici e privati; di trasformazione urbanistica ed edilizia dell'assetto di quest'ultimo.

15.1.1. aree e attrezzature, di cui nel precedente art. 13.1.2., ai sensi del successivo art. 32.;

15.1.2. aree e allacciamenti ai pubblici servizi e/o risorse monetarie sostitutive ai sensi del successivo art. 34.3.4.:

allo scopo di dotare il territorio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in ragione dei fabbisogni settoriali emergenti dai singoli quartieri e località e in particolare, delle aree minime e inderogabili da riservare alle attrezzature, pubbliche o collettive, prescritte nella legislazione vigente.

15.2. I PPA dovranno:

15.2.1. fare il bilancio di oneri monetizzati, acquisizioni di aree e allestimento di infrastrutture e attrezzature disponibili o da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in ragione dei fabbisogni arretrati ed emergenti nelle singole località del territorio comunale e nell'insieme di quest'ultimo nonché formulare nel quadro locale e territoriale le opzioni di cui nel successivo art. 31.2.;

15.2.2. fornire il testo della convenzione - quadro da stipulare ai sensi dell'art. 28 della Legge nazionale 1150/1942 e sue successive modificazioni ed integrazioni e degli articoli 20, 21, 22 della legge regionale 47/1978 nonché dei precedenti artt. 10. e 11.;

15.2.3. coordinare i piani esecutivi, di cui nei successivi articoli 16. e 17., nonché promuovere i PP, che si rendessero necessari ai sensi del successivo art. 32.1.4.;

15.2.4. perimetrare i lotti di pertinenza dei progetti di opere pubbliche, giudicati urgenti dall'Amministrazione comunale, al doppio scopo di consentire ai proprietari delle aree di pertinenza delle opere medesime l'opzione, di cui nei successivi artt. 31.1.1., 31.1.2. e 31.1.3., e di equiparare tali progetti agli strumenti di intervento di cui negli stessi articoli.

15.3. La convenzione, integrativa, regolante l'applicazione dei precedenti artt. 10. e 11., nell'ambito della convenzione, di cui nelle leggi nazionale e regionale, 1150/1942 e 47/1978, o attraverso la concessione edilizia deve:

15.3.1. fissare i criteri di gestione dei trasferimenti volumetrici ammissibili ai sensi del precedente art. 10.;

15.3.2. imporre la demolizione a tempo determinato delle costruzioni preesistenti in Ai, come definita nel precedente art. 11., esigendone il preventivo risanamento igienico;

15.3.3. subordinare il rilascio della concessione edilizia al rispetto dei precedenti articoli;

15.3.4. prescrivere la trascrizione degli impegni convenzionati nei pubblici registri e nel catasto urbanistico del Comune di Cervia di cui nel precedente art. 14.;

15.3.5. esigere l'approvazione e l'esecuzione coordinate dei progetti d'intervento su Ad e Ai come definiti nei precedenti artt. 5.4.1. e 5.4.2.

15.4.

Al di fuori del P.P.A., sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, gli interventi di cui all'art. 9 della L. 10/77, nonché gli interventi di cui all'art. 6 della L. 94/82.

CAPO IV: STRUMENTI DI ESECUZIONE E MONITORAGGIO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE

ART. 16.: PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA.

- 16.1. I Piani esecutivi di iniziativa pubblica comprendono:
- 16.1.1. i Piani Particolareggiati (PP) di iniziativa pubblica di cui nell'art. 13 e seguenti della legge 1150/1942 e negli artt. 20, 21 e 22 della legge regionale 47/1978;
 - 16.1.2. i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui nella legge 167/1962 e successive modificazioni e integrazioni e nell'art. 23 della legge regionale 47/1978;
 - 16.1.3. i Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di cui nell'art. 27 della legge 865/1971 e nell'art. 24 della legge regionale 47/1978;
 - 16.1.4. i Piani di Recupero (PR), ivi compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, di cui negli artt. 27 e 28 della legge 457/1978;
 - 16.1.5. i Programmi integrati di intervento di cui agli articoli 16 della Legge 179/1992 e 20 L.R. 6/1995.
- 16.2. I Piani esecutivi di iniziativa privata comprendono:
- 16.2.1. i Piani Particolareggiati di iniziativa privata (PPp) di cui nell'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni con annessa stipula della convenzione ai sensi dello stesso articolo e nell'art. 22 della legge regionale 47/1978;
 - 16.2.2. i Piani di Recupero (PR) di cui negli artt. 27 e 28 della legge 457/1978, redatti secondo le modalità dell'art. 30 della stessa legge.
- 16.3. Tutti i piani esecutivi, di cui nei precedenti artt. 16.1. e 16.2., devono essere sempre formati su superficie accessibile e compatta ai sensi del precedente art. 5.2..
- 16.4. I piani esecutivi, di cui nei successivi artt. 26., 28.1. e 28.3., devono essere estesi a un'area non inferiore a 10.000 m²:
fatta eccezione per i casi dove negli elaborati grafici della Variante generale siano constatabili discontinuità, non indotte dalla presenza di spazi pubblici, della superficie subordinata alla formazione dei piani stessi.
- 16.5. I Piani particolareggiati, di cui nei successivi artt. 28.6.7. e 28.6.8., possono essere organizzati anche attraverso lotti non contigui e senza alcuna limitazione di area.
- 16.6. I piani esecutivi devono essere estesi:
- 16.6.1. ad area non inferiore a 5.000 m², dove attuino gli interventi di cui nel successivo art. 32., fatta eccezione per il caso espressamente indicato nell'art. 32.1.3.c. e per i comparti tracciati nelle "schede" di cui nel successivo art. 32.2.;
 - 16.6.2. ai comparti di attuazione degli interventi, di cui nel successivo art. 28.4., come perimetrati negli elaborati grafici della Variante generale.
- 16.7. Le Norme tecniche di attuazione dei singoli piani esecutivi, di cui nei precedenti artt. 16.6.1. e 16.6.2., devono essere coordinate dove tali strumenti:
- 16.7.1. abbiano affacci sulla stessa strada o piazza;
 - 16.7.2. risultino contigui.

allo scopo di dare assetto unitario all'ambiente delle aree di pubblica circolazione e organicità alle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come definite nel precedente articolo 13..

ART. 17.: **DOCUMENTAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI (PP, PEEP, PIP, PPp).**

- 17.1. Nelle zone o nelle parti della Variante generale assoggettate a piano esecutivo il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico particolareggiato esteso all'ambito indicato negli elaborati grafici della Variante generale.
- 17.2. I proprietari, che intendano proporre di loro iniziativa un piano esecutivo all'Amministrazione comunale, devono presentare domanda al Sindaco.
- 17.3. I progetti di piano esecutivo, siano essi di iniziativa pubblica o privata, sono da corredare della documentazione, di cui nei successivi artt. 17.3.1., 17.3.2. e 17.3.3..
- 17.3.1. PIANO ESECUTIVO IN AMBITO COSTITUITO DA AREE LIBERE
- a) Stralcio del vigente PPA riguardante il piano esecutivo.
 - b) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento progettato, dalla quale emerga la conformità del piano esecutivo al P.R.G. vigente e/o adottato. I piani esecutivi inoltrati in variante al P.R.G. (ai sensi della L.R. 46/1988) devono espressamente riportare gli elementi per i quali risultano non conformi al P.R.G. vigente e/o adottato.
 - c) Stralcio degli elaborati grafici, di cui nel precedente art. 17.1., con la perimetrazione dell'ambito del piano esecutivo.
 - d) Stralcio dalle presenti Norme degli articoli di riferimento del piano esecutivo.
 - e) Eventuale stralcio - come in c) e d) - di cartografia e norme tecniche di strumento urbanistico generale in itinere.
 - f) Estratto catastale con la perimetrazione dell'ambito, di cui in c), ed elenco delle proprietà che lo compongono.
 - g) Planimetria dello stato di fatto del contesto, nel quale ricade l'ambito stesso, in scala non inferiore a 1:500, dotata delle curve di livello o dei capo saldi di riferimento, delle quote del suolo, delle presenze naturalistiche, colturali, monumentali e paesistiche e degli eventuali vincoli appostivi in forza della vigente legislazione di tutela dei beni storico-artistici e storico-ambientali nonché di ogni altro obbligo o sollecitazione emergente attraverso il PTPR.
 - h) Progetto planivolumetrico, alla scala scelta in g), formato da sezioni orizzontali e verticali dell'assetto proposto e del suo contesto più prossimo, che permettano la lettura dei caratteri principali delle reti, costruzioni e ambienti che lo costituiscono nonché dell'eventuale intervento nel sottosuolo.
 - i) Progetto, come in h), con la perimetrazione e sistemazione di massima delle aree e opere di urbanizzazione secondaria, di cui nel precedente art. 13.1.2..
 - j) Progetto, sempre come in h), con la perimetrazione o altra individuazione e sistemazione di massima delle aree e opere di urbanizzazione primaria, di cui nel precedente art. 13.1.1., ivi compresi i percorsi ciclo-pedonali, quando indicate negli elaborati grafici della Variante generale.
 - k) Progetto di norme tecniche integrative di quelle della Variante generale.
 - l) Documentazione fotografica dell'ambito e del contesto preferibilmente a colori; eventuale "plastico".

- m) Eventuali relazioni "specialistiche", di cui nel successivo art. 17.3.2. sub c), d) ed e), qualora l'ambito o singole aree del piano esecutivo siano gravati da vincolo idrogeologico e/o paesistico e/o dichiarati sismici ai sensi delle leggi vigenti.
- n) indagine geologico-tecnica da inoltrare, per il parere ai sensi dell'art. 13 L. 64/74, al Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali.
- o) Planimetria a colori in cui sono definiti i materiali utilizzati e gli elementi di arredo urbano relativi alle aree pubbliche o di uso pubblico;
- p) Capitolato descrittivo delle opere di arredo e dei materiali utilizzati relativi alle aree pubbliche o di uso pubblico;
- q) elaborati di progetto di piano attuativo anche su supporto informatico;

17.3.2. SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PIANO ESECUTIVO CON FORMA DI PPp

Premesso che lo schema di convenzione deve ottemperare ai requisiti, di cui nell'art. 28 della legge 1150/42 e successive modificazioni, qualora i proprietari dei beni immobili, che intendessero lottizzarli attraverso un unico Piano di lottizzazione o ogni altro promotore di quest'ultimo:

- a) devono unire alla domanda coi documenti, di cui nel precedente art. 17.3.1., l'atto notarile tramite il quale dichiarano il loro consenso al suddetto piano e l'impegno a sostenerne in solido l'attuazione;
- b) detti proprietari od ogni altro promotore, che intendessero dare avvio attraverso il PPp a interventi in ambito o in singole aree di quest'ultimo gravati da vincolo idrogeologico e/o paesaggistico e/o dichiarati sismici ai sensi delle leggi vigenti, devono altresì:
 - nel primo caso allegare relazione "specialistica" comprendente l'ammissibilità del progetto o le eventuali condizioni cui l'intervento, che ne consegue, deve essere subordinato;
 - nel secondo caso integrare documentazione e progetto del PPp, affinché gli elementi di cui nel precedente art. 17.3.1. sub h) appaiano maggiormente affinati rispetto alle esigenze di tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio;
 - nel terzo caso allegare ai sensi dell'art. 13 della legge 64/1974 il parere della competente sezione provinciale del Genio civile.
- c) Qualora i detti proprietari o promotori intendessero avvalersi delle facoltà, di cui nei precedenti artt. 10. e 11., la convenzione, di cui nell'art. 28 della legge 1150/42 e successive modificazioni, deve essere integrata ai sensi del precedente art. 15.3..

17.3.3. PIANO ESECUTIVO IN AMBITO EDIFICATO (PP, PPp, PR)

- a) Stralcio del vigente PPA riguardante il piano esecutivo.
- b) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento progettato, dalla quale emerga la conformità del PP o PPp o PR alla Variante generale.
- c) Stralcio degli elaborati grafici della Variante generale con perimetrazione dell'ambito dello stesso Piano Esecutivo.
- d) Stralcio dalle presenti Norme degli articoli di riferimento del Piano Esecutivo.
- e) Eventuale stralcio - come in c) e d) - di cartografia e norme tecniche di strumento urbanistico generale in itinere.
- f) Estratto catastale con la perimetrazione dell'ambito, di cui in c), ed elenco delle proprietà che lo compongono.

- g) Planimetria dello stato di fatto del contesto, nel quale ricade l'ambito stesso, in scala non inferiore a 1:500, dotata delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle quote stradali, delle presenze naturalistiche, culturali, monumentali e paesistiche e degli eventuali vincoli appostivi in forza della vigente legislazione di tutela dei beni storico-artistici e storico-ambientali nonché di ogni altro obbligo emergente attraverso il PTPR.
- h) Schede di rilevamento delle costruzioni ricadenti nel PP o PPp o PR da eventualmente conservare.
- i) Schema, opportunamente allargato al contesto, della rete viaria, quando ne sia modificato il tracciato (per esempio nel PP o PPp o PR di ristrutturazione urbanistica di cui nell'art. 26 della legge 457/1978) o il regime di traffico.
- j) Progetto planivolumetrico alla scala scelta in g., formato da sezioni orizzontali e verticali dell'assetto proposto e del suo contesto più prossimo, che permettano la lettura dei caratteri delle reti, costruzioni e ambienti che lo costituiscono nonché dell'eventuale intervento nel sottosuolo.
- k) Progetto, come in h), con la perimetrazione e sistemazione di massima delle aree e opere di urbanizzazione secondaria, di cui nel precedente art. 13.1.2..
- l) Progetto, sempre come in h), con la perimetrazione o altra individuazione e sistemazione di massima delle aree e opere di urbanizzazione primaria, di cui nel precedente art. 13.1.1., ivi compresi i percorsi ciclo-pedonali, quando indicati negli elaborati grafici della Variante generale.
- m) Preventivo di massima dei costi stimabili per l'acquisto di immobili necessari all'esecuzione delle parti pubbliche e di uso pubblico del PP o PPp o PR.
- n) Eventuali relazioni "specialistiche", di cui nel precedente art. 17.3.2. sub b), qualora l'ambito o singole aree del piano esecutivo siano gravati da vincolo idrogeologico e/o paesistico e/o dichiarati sismici ai sensi delle leggi vigenti.
- o) Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni eventuale integrata come in c) del precedente art. 17.3.2..
- p) Convenzione ai sensi della legge 457/78 quando l'intervento assuma la forma del PR.

ART. 18.: INTERVENTI SENZA AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIE.

- 18.1. Non sono soggette ad alcun assenso dell'Amministrazione comunale:
- 18.1.1. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico e vengano eseguite in aree esterne al perimetro del centro edificato, perimetrato ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;
 - 18.1.2. le attività agricole correnti, qualora non provochino alterazioni di orientamento delle infrastrutture agrarie e abbattimento di alberi di alto fusto di specie autoctone o naturalizzate come elencate nella successiva Parte terza.
- 18.2. Comunicazione.
- 18.2.1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui nel precedente art. 7.1.1., devono essere oggetto di comunicazione al Sindaco prima di dare corso ai lavori, qualora riguardino l'esterno di edifici sottoposti a vincolo.

- 18.2.2. Gli interventi classificabili come "opere interne" ai sensi dell'art. 26 della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, devono essere oggetto di relazione asseverata da tecnico abilitato alla libera professione; quest'ultima deve essere inoltrata al Sindaco contestualmente all'inizio dei lavori seguendo la procedura prescritta nella legge.
- 18.2.3. Gli interventi subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4, comma 7 L. 493/1993.

ART. 19.: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Sono sottoposti all'autorizzazione del Sindaco a eseguire i lavori, con le procedure previste nell'art. 48 della legge 457/1978:

- 19.1
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti nel precedente art. 7.1.2.;
 - b) gli interventi di restauro e/o di risanamento conservativo, come definiti nel precedente art. 7.2., senza frazionamenti comportanti incremento Ui e/o modifiche di destinazione d'uso;
 - c) ogni altro intervento, indicato nell'art. 7 della legge 94/1984 e nei regolamenti comunali vigenti, volto all'allestimento di manufatti destinati a ospitare funzioni ammissibili ai sensi delle presenti Norme.
 - d) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili non connessi a trasformazioni fisiche, previsto al comma 3, art. 2, L.R. 46/88 e successive modificazioni.
- 19.2. La posa di manufatti provvisori o rapidamente smontabili ovvero per un periodo inferiore a due anni, è subordinata alla sottoscrizione di impegno a rimuoverli entro un mese dalla scadenza dell'autorizzazione; alla presa d'atto che, in difetto, l'Amministrazione comunale provvede direttamente in danno dell'inadempiente; al versamento di congrua cauzione di importo non inferiore al 30% del costo dei manufatti stessi.

ART. 20.: CONCESSIONE EDILIZIA.

- 20.1. In tutte le parti del territorio comunale, non assoggettate a piano esecutivo ai sensi delle presenti Norme e adeguatamente dotate delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi della Legge regionale 47/78 od oggetto d'impegno a eseguire le opere stesse entro il triennio successivo, l'attuazione della Variante generale avviene mediante il rilascio di concessione edilizia nel rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme.
- 20.2. In tutte le parti del territorio comunale, assoggettate a piano esecutivo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano stesso.
- 20.3. Il rilascio della concessione edilizia al proprietario dell'area, o a chi abbia titolo per richiederla, è subordinato ai seguenti impegni:
- corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e con le modalità stabilite da apposite deliberazioni del Consiglio comunale, salvo maggiori oneri derivanti dall'applicazione dell'eventuale convenzione del piano esecutivo o eventuali detrazioni indotte dall'esecuzione diretta di opere;
 - corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi delle leggi vigenti;
 - rispetto delle destinazioni d'uso assegnate nel progetto assentito alle singole unità immobiliari.

- 20.4. Sono in particolare sottoposti a concessione edilizia:
- gli interventi di nuova costruzione;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - gli interventi di restauro e/o di risanamento conservativo non finalizzati al recupero abitativo di edifici esistenti; ovvero, gli interventi che, pure riguardando edifici interessati da previsioni di recupero abitativo, comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore; ovvero e in ogni caso che riguardino edifici soggetti ai vincoli eventualmente predisposti ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939;
 - gli interventi edilizi comunque classificati, connessi a modificazioni di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e/o all'aumento slp.
- 20.5. La concessione edilizia può essere gratuita nei casi espressamente indicati nell'art. 9 della legge 10/1977 e nell'art. 30 della legge regionale 47/1978.

ART. 21: SERVIZIO INFORMATICO TERRITORIALE: MONITORAGGIO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE.

- 21.1. Il catasto urbanistico, di cui nel precedente art. 14.1., e i settori dell'Amministrazione comunale in possesso di dati di rilevanza urbanistica sono tenuti a renderli disponibili allo scopo di attivare il servizio informatico territoriale.
- 21.2. Operante presso il Comune o attraverso contratto di servizio stipulato dall'Amministrazione comunale con ditta specializzata, il servizio informatico territoriale, di cui nel precedente art. 21.1., ha il compito di dare corso e gestire progetti di monitoraggio: attraverso di essi l'Amministrazione sviluppa il controllo di diritto e di trasparenza dei propri atti urbanistici, affidato prioritariamente al catasto urbanistico, e il monitoraggio sistematico dell'attuazione della Variante generale e di eventuali altri strumenti di pianificazione urbanistica congiuntamente in vigore.

PARTE SECONDA: NORME DI ZONIZZAZIONE

CAPO I: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 22.: DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

- 22.1. Ai sensi delle leggi, nazionali e regionali, vigenti il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee.
- 22.2. Le zone territoriali omogenee sono:
- 22.2.1. A) "interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi";
 - 22.2.2. B) "totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 m³/m²";
 - 22.2.3. C) "destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)";
 - 22.2.4. D) "destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale - artigianale - commerciale - direzionale - turistica, nonché a zone produttive speciali";
 - 22.2.5. E) "destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)";
 - 22.2.6. F) "destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale".

ART. 23.: IDENTIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE NEGLI ELABORATI GRAFICI DELLA VARIANTE GENERALE.

- 23.1. Le zone territoriali omogenee, di cui nel precedente art. 22.2., sono identificabili negli elaborati grafici della Variante generale per sommatoria delle aree di organizzazione urbanistica del territorio comunale, di cui nel successivo Capo secondo, designate con le stesse lettere maiuscole dell'alfabeto.
- 23.2. Le zone territoriali omogenee, di cui sempre nel precedente art. 22.2., possono essere ulteriormente ripartite in aree da destinare ad attrezzature comunali, pubbliche o di uso collettivo, o a impianti tecnologici, pubblici o di interesse pubblico, e in spazi di rispetto di questi ultimi o di componenti ambientali e paesistiche del territorio comunale la cui tutela e valorizzazione sono prescritte nelle leggi vigenti e nel PTPR.

CAPO II: ORGANIZZAZIONE URBANISTICA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 24.: CENTRI E NUCLEI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E STORICO-AMBIENTALE (Ai); SISTEMI INSEDIATIVI STORICI (Si).

24.1. Il **centro storico**, i **borghi Saffi** e **Marina (A1)**, come perimetrati negli elaborati grafici della Variante generale, sono disciplinati attraverso la Variante Specifica al Centro Storico di cui all'elaborato grafico integrativo F.

24.2. L'edilizia e i **siti tradizionali (A2)** del "territorio antico" di cui nel successivo art. 38., come perimetrati negli elaborati grafici, sono tutelati attraverso i successivi commi 24.2.1; 24.2.2.; 24.2.3.; 24.2.4.; 24.2.5.; 24.2.6.; 24.2.7.; 24.2.8.; 24.2.9:

24.2.1. **COSTRUZIONI ESISTENTI AVENTI CARATTERISTICHE DI BENE CULTURALE O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE**

L'edilizia ed i siti tradizionali fanno parte del "territorio antico" (vedi art. n° 38) e sono perimetrati negli elaborati grafici della Variante Generale.

Fanno parte integrante della tutela:

– la conservazione di infrastrutture e tracciati storici presenti nel "territorio antico";

– l'adozione di scelte operative coerenti con i siti tradizionali nella realizzazione di infrastrutture integrative o nella razionalizzazione di quelle esistenti;

– il ricorso alla vegetazione tipica, di cui nella successiva parte terza, e alla disposizione di quest'ultima secondo gli orditi tradizionali esistenti o ricostruibili attraverso la cartografia e l'iconografia storiche o, ancora, attraverso l'interpretazione di questi documenti da parte del progettista.

Costituisce parte integrante della tutela il lotto di pertinenza dell'edificio (come individuato nelle mappe catastali), che non può essere ad esso scorporato.

Gli edifici elencati nel successivo art. 24.2.9, possono incrementarsi in relazione alla loro destinazione d'uso, alla capacità edificatoria dell'unità poderale di appartenenza, al grado di sviluppo tipologico, secondo le modalità previste dalle presenti norme.

Le presenti norme sono volte al recupero degli edifici di valore storico-testimoniale per cui è prioritario l'intervento di recupero degli edifici esistenti con l'eventuale integrazione dell'organismo edilizio, quando le norme lo permettano, a qualsiasi intervento di nuova costruzione;

24.2.2. **EDIFICI CHE HANNO SUBITO TRASFORMAZIONI AD USO RESIDENZIALE O IN OGNI CASO AD UN USO NON CONNESSO CON L'ATTIVITA' DELL'AZIENDA AGRICOLA PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. N. 6 DEL 30.01.1995 (cioè al 18.02.1995).**

Tali edifici non sono conteggiati ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria se per essi è stata presentata denuncia di accatastamento al N.C.E.U. anteriormente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 6 del 30.01.1995 (cioè al 18.02.1995)

Essi possono essere recuperati, secondo le destinazioni previste all'art. 24.2.6 delle presenti norme, senza incrementi di volume; le superfici precedentemente destinate a servizi connessi con l'esercizio dell'attività agricola presenti nell'edificio principale possono essere

recuperate mantenendo comunque una quota minima di servizi alla residenza (quali ad esempio autorimessa, lavanderia e cantina) all'interno dell'edificio stesso. Qualora siano presenti, oltre all'edificio principale, edifici precedentemente destinati a servizi connessi con l'esercizio dell'attività agricola, l'autorimessa può essere inserita in tali spazi.

Gli eventuali volumi di corpi di fabbrica condonati possono essere recuperati solo nel caso in cui siano compatibili con lo sviluppo tipologico dell'edificio così come indicato nelle schede ovvero essere recuperati con corpi di nuova edificazione secondo le modalità espresse al successivo articolo 24.2.4.;

24.2.3. EDIFICI CHE HANNO SUBITO TRASFORMAZIONI AD USO RESIDENZIALE O IN OGNI CASO AD UN USO NON CONNESSO CON L'ATTIVITA' DELL'AZIENDA AGRICOLA DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. N. 6 DEL 30.01.1995 (cioè al 18.02.1995)

In tutti i casi in cui avvenga il recupero degli edifici le cui funzioni sono state trasformate ad usi non connessi con l'esercizio dell'attività agricola dopo l'entrata in vigore della L.R. n. 6 del 30.01.1995, è escluso che nella medesima unità minima poderale, 50.000 mq, vengano realizzati nuovi edifici; nel caso in cui gli edifici esistenti abbiano un volume superiore a quello derivato dal rapporto $50.000 \times I_f 0,03 = 1.500$ mc, agli stessi va vincolata una superficie di terreno derivata dal rapporto $\text{Volume esistente}/I_f 0,03 = \text{Superficie vincolata}$.

Gli edifici possono essere recuperati con le stesse modalità e prescrizioni che valgono per gli edifici che hanno subito trasformazioni ad uso residenziale o in ogni caso ad un uso non connesso con l'attività dell'azienda agricola prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 6 del 30.01.1995 (di cui all'art. 24.2.2).

24.2.4. EDIFICI DESTINATI AD USO CONNESSO CON L'ATTIVITA' DELL'AZIENDA AGRICOLA.

Gli edifici che conservano tutti i requisiti di ruralità possono svilupparsi in funzione dei parametri urbanistici della vigente Variante Generale (art. 29.3).

Nel caso in cui l'edificio esistente abbia già raggiunto il livello più completo di sviluppo tipologico (ma possa ancora usufruire di parametri residui), o nel caso in cui si desideri utilizzare il volume edificabile per realizzare nuovi organismi, l'incremento tipologico deve essere comunque subordinato al recupero dell'organismo esistente e può attuarsi attraverso l'edificazione di un nuovo organismo separato da quello esistente o posto in aderenza, purché sia connesso e relazionato ad esso con continuità nella logica distributiva e nel linguaggio edilizio, articolando "vecchio" e nuovo edificio attorno al sistema dell'aia e privilegiando l'isorientamento dei sistemi distributori principali (portici).

Solo nel caso in cui sussistano vincoli derivati da distanze dai confini o fasce di rispetto, la collocazione dei nuovi organismi edilizi potrà essere derogata rispetto le precedenti prescrizioni.

Si precisa inoltre che i simboli riportati sulle tavole 1.1 e 1.2 non definiscono nessun ambito areale ma esclusivamente l'individuazione topografica dei manufatti edilizi.

Il volume massimo raggiungibile è quello previsto dall'art. 29.3 della Variante Generale e, una volta utilizzati tutti i parametri connessi, non sono possibili ulteriori incrementi di volume, anche a seguito di frazionamento.

Il volume totale realizzabile è computato nel modo seguente:

- Per gli organismi edilizi in cui sia presente il sistema strutturale del portico, il volume ad esso relativo non è computato, mentre sono da conteggiare tutti gli altri sistemi strutturali dell'organismo, compresi tutti i servizi contenuti o ricavati nel portico. Nel caso in cui questi ultimi siano derivati da interventi di superfetazione, possono essere demoliti ripristinando l'impianto congruo al tipo edilizio di appartenenza e quindi detratti dal computo stesso.
- Per gli organismi privi del sistema strutturale del portico, sono esclusi dal computo i sistemi strutturali dei servizi laterali.

Il volume esistente, che nasce dal conteggio sopra descritto e ad esclusione dei corpi di fabbrica a servizio della produzione agricola, è computato al 50%. Il volume residuo realizzabile è quantificato sottraendo al volume definito dall'If relativo all'unità poderale, il volume esistente definito in precedenza.

Dal volume residuo realizzabile sono inoltre esclusi nuovi eventuali portici, purché conseguenti alla tipologia dell'organismo esistente.

Il volume totale realizzabile così computato, non potrà mai essere superiore all'If previsto per l'unità poderale.

Tutti gli interventi di incremento volumetrico con sviluppo dell'organismo esistente, o con nuovi organismi edilizi aggregati sul sistema della corte, o separati da quest'ultima a seguito di vincoli di varia natura, sono subordinati al preventivo o contestuale recupero del fabbricato esistente;

24.2.5. EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE SOTTOPOSTI A NORMATIVA SPECIALE.

In deroga a quanto prescritto negli articoli precedenti, per una maggior qualificazione del territorio e in considerazione della loro localizzazione e delle destinazioni d'uso insediate o insediabili, gli edifici:

- n. 1 Villa Ragazzena Via Ragazzena
- n. 5 Casa delle Aie Via A. Ascione

possono comunque ampliarsi ed attuare gli interventi previsti nelle relative schede secondo le modalità e prescrizioni specifiche ivi indicate;

ed inoltre gli edifici:

- n. 47 Casa colonica "Il Giardino" Via Casette, 5
- n. 69 Casa colonica Via Romea Sud

possono comunque ampliarsi con corpi separati dall'edificio principale per un volume massimo pari a 350 mc.

24.2.6. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI PER GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE.

Le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici oggetto delle presenti norme, nel rispetto dei parametri indicati nei precedenti articoli e della tipologia degli organismi, sono le seguenti:

- **Residenza rurale** connessa alla conduzione del fondo
- **Attività e servizi agrituristici** nei casi previsti dall'art. 29.5.2 delle norme tecniche d'attuazione
- **Attività di soggiorno e cura per gli animali domestici** solo nel caso in cui siano presenti edifici secondari precedentemente destinati a servizi per l'attività agricola, oltre all'edificio principale, e nel rispetto dei limiti fissati all'art. 29.7.6 delle norme tecniche d'attuazione
- **Servizi per l'ospitalità** (come alberghi e simili) solo per l'edificio individuato con il numero 1- Villa Ragazzena
- **Servizi per l'ospitalità** (come ristoranti trattorie, bar); tale destinazione è ammissibile solo per gli edifici di seguito elencati:

- n. 1 Villa Ragazzena Via Ragazzena
- n. 5 Casa delle Aie Via A. Ascione
- n. 4 Casa del Duca Via Viazza, 8
- n. 7 Casa Colonica "Bagno" Via Viazza, 6
- n. 9 Villa Ricci Via Salara, 32
- n. 12 Casa colonica Via Salara, 33/35
- n. 14 Casa colonica "Marzocchi" Via Salara, 61
- n. 47 Casa colonica "Il Giardino" Via Casette, 5
- n. 56 Casa colonica Via Cervara Vecchia, 14
- n. 69 Casa colonica Via Romea Sud
- n° 70 Casa colonica Via Madonna della Neve

- **Abitazioni civili**

- **Artigianato di servizio** con slp non superiore a 100 mq purché sia compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e non comporti attività inquinanti trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori e vibrazioni molesti e richiedente depositi e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi
- **Attività professionali** non occupanti più di 1/3 dell'unità immobiliare destinata all'abitazione del titolare e comunque con slp non superiore a 70 mq
- **Attività didattiche, museali ed espositive** per la valorizzazione del territorio e della tradizione locale

24.2.7. CARATTERISTICHE DEI LOCALI E DELLE UNITA' ABITATIVE.

Le caratteristiche dei locali e delle unità abitative dei fabbricati oggetto dell'art. 24.2 ed elencati al successivo art. 24.2.9, sono le stesse previste per i fabbricati ricadenti all'interno delle zone omogenee "A".

24.2.8. IL PROCESSO TIPOLOGICO COME SISTEMA DI RIFERIMENTO PER IL RECUPERO E L'INCREMENTO DEGLI ORGANISMI EDILIZI.

Le possibilità di incremento volumetrico (quando ammesso) sono riportate nelle schede all'interno dell'allegato A che fa parte integrante della presente normativa.

Tali schede sono prescrittive nell'ipotesi di intervento di incremento tipologico (A4) attraverso l'ampliamento del fabbricato originario.

Il riuso dei manufatti non deve modificare la collocazione dei sistemi di distribuzione verticali (scala) ed orizzontali (portico). I possibili incrementi non devono compromettere l'impianto originario, ma costituire un organismo fortemente integrato con quello esistente, in modo da rappresentare la continuità del patrimonio ereditato.

24.2.9. ELENCO DEGLI ORGANISMI EDILIZI SOGGETTI A
PRESCRIZIONI CON RELATIVA CATEGORIA
D'INTERVENTO E CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

EDIFICI SCHEDATI

N°	INTESTAZIONE	LOCALIZZAZIONE	CLASSE TIPOLOGICA	CATEGORIA D'INTERVENTO
1	Villa Ragazzena	Via Ragazzena	R _b – XIII ₄	A ₁ +A _{2a} + A _{2c} +A _{3a} +(A ₄)
2	Casa colonica	Via Ragazzena, 143	E - III ₂ /X	A _{2a} + (A ₄)
3	Casa colonica	Via Ragazzena, 141	FDC _b – IX ₁	A _{2b} + A _{2d}
4	Casa del Duca	Via Viazza, 8	LDC – II ₁	A _{2a} + A _{2d}
5	Casa delle Aie	Via Ascione	PDA – X ₁ /X	A _{2a} + (A ₄)
6	Chiesa della Madonna del Pino	S.S. A/16 Adriatica	tipologia specialistica	A ₁
7	Casa colonica “Bagno”	Via Viazza, 6	PDB – X ₁	A _{2a} + A _{2d}
8	Palazzo Guazzi – Chiesa di S. Lorenzo	Via Castiglione	tipologia specialistica	A ₁ + A _{2a}
9	Villa Ricci	Via Salara, 32	R _a – XI ₄	A _{2a}
10	Villa	Via Castiglione, 60	R _a – XI ₄	A _{2a} + A _{2d} Recupero del volume demolito
11	Casa colonica	Via Salara, 26/b	DB – I ₃	A _{2a} + (A ₄)
12	Casa colonica	Via Salara, 33/35	R _a – XI ₄	A _{2a} + A _{2d}
13	Casa colonica	Via Salara, 41	R _a – XI ₃	A _{2a}
14	Casa colonica “Marzocchi”	Via Salara, 61	R _a – XI ₄	A _{2a} + A _{2d}
15	Casa colonica “Sama”	Via Salara, 62	R _a – XI ₄	A _{2a}
16	Casa colonica	Via Traversa, 7	DC – II ₁ /X	A _{2b} + (A ₄)
18	Casa colonica “Savelli”	Via S. Giuseppe, 19	DC _a – III ₁	A _{2b} + (A ₄)
19	Casa colonica	Via Crociarone, 8	DC – II ₁ /X	A _{2b}
20	Pieve di S: Stefano	Via Crociarone	tipologia specialistica	A ₁
21	Casa colonica	Via Crociarone, 10	SR _a – XII ₃	A _{2a} + (A ₄)
22	Casa colonica	Via Zavattina, 8	DC – II ₄ /X	A _{2a} + (A ₄)
23	Casa colonica	Via Crociarone, 125	HDB – I ₁	A _{2a} + (A ₄)
24	Casa colonica	Via Crociarone, 37/139	QDC _a – II ₄	A _{2b}
25	Casa colonica	Via Crociarone, 110	NLHDC _a – IV ₄ /X	A _{2a}
27	Chiesa Madonna della neve	Via Madonna della neve	tipologia specialistica	A _{3a}
28	Casa colonica	Via Confine, 53	Dc _a – III ₁ /Y	A _{2a} + (A ₄)
29	Casa colonica	Via Confine, 95	C _a – III ₁ /X	A _{2a} + (A ₄) + A _{2d}
30	Casa colonica	Via Confine, 113	DB – I ₃	A _{2b} + (A ₄)
31	Casa colonica	Via Confine, 119	DC – II ₁ /X	A _{3a} + (A ₄)
32	Casa colonica “Bufalini”	Via Confine, 121	DC _a – III ₂	A _{2b}
33	Casa colonica	Via Confine, 123	Dc _a – III ₂	A _{2a} + (A ₄) + A _{2d}
35	Casa colonica	Via Confine, 125	Dc _b – III ₁	A _{2b} + (A ₄) + A _{2d}
36	Casa colonica “Congreghe”	Via Confine, 129	DC – II ₁ /X	A _{2a} + (A ₄)
37	Casa colonica “Turchi”	Via Confine, 135	PDB – X ₃	A _{2b} + (A ₄) + A _{2d}
38	Casa colonica “Gentili”	Via Confine, 149	HDC _a – III ₁	A _{2a} + (A ₄) + A _{2d}
39	Chiesa di Montaletto	Via Confine	tipologia specialistica	A ₁
40	Casa colonica “Baratelli”	Via Visdomina, 1	DC _a – III ₁ /X	A _{2a} + (A ₄) + A _{2d}
41	Casa colonica	Via Visdomina, 3	DC _a – III ₃ /X	A _{3a} + (A ₄) + A _{2d}
42	Casa colonica “Sgarbi”	Via Visdomina, 4	MHDC _a – VI ₁ /X	A _{2a} + (A ₄) + A _{2d}
43	Casa colonica “Abbondanza”	Via Bigatta, 5	HDC _a – II ₁ /X	A _{2b} + A _{2d}
44	Casa colonica “La Rossa”	Via Fiscala, 5	Gc _a – IV ₁ /y	A _{2a} + (A ₄)

45	Casa colonica	Via Fiscala, 2	HDC _b – III ₁ /X	A _{2a} + (A ₄) + A _{2d}
46	Casa colonica “Zangheri”	S.S. 71 bis, 38	Dc _a – III ₁ /x	A _{2a} + (A ₄)
47	Casa colonica “Il Giardino”	Via Casette, 5	DC – II ₁ /y	A _{2a} + (A ₄)
48	Casa colonica “Lugaresi”	Via Montaletto, 8	Dc _b – III ₁	A _{2a} + (A ₄) + A _{2d}
49	Casa colonica “Fornasotta”	Via Tagliata, 5	HDB – I ₁ /X	A _{2b} + (A ₄)
50	Casa colonica “Talleri”	Via Tronco–Sant’Andrea	Dc _a – III ₁ /x	A _{2a} + (A ₄) + A _{2d}
51	Casa colonica “Baroni”	Via Sirena, 2	DC – II ₁	A _{2c} + (A ₄) + A _{2d}
52	Casa colonica	Via Sirena, 4	SR _a – V ₁ /x	A _{2b} +(A ₄)+A _{3a} +A _{2d}
53	Casa colonica	Via Beneficio II Tronco	Dc _a – III ₁	A _{2a} + (A ₄) + A _{2d}
55	Casa colonica “S. Bartolo”	Via Beneficio I Tronco, 7	Dc _a – III ₁	A _{2a} + (A ₄) + A _{2d}
56	Casa colonica	Via Cervara Vecchia, 14	QDD – X ₂	A _{2a}
57	Villa Savelli	Via Castiglione	R _a – XI ₄	A _{2a}
58	Casa colonica	Via Traversa, 4	DB – I ₁	A _{2b}
59	Casa colonica	Via S. Giuseppe	HDC _a – III ₁	A _{2b}
60	Casa colonica	Via Ragazzena, 121	C – II ₁	A _{2b}
61	Casa colonica	Via Ragazzena, 188	A – I ₁ + + B – II	A _{2b}
			Aggregazione di tipi	
62	Casa colonica	Via Ragazzena, 190	DB – II	A _{2b} + (A ₄)
63	Casa colonica	Via Ragazzena	E – III ₂	A _{2b}
64	Casa colonica	Via Ragazzena	DC _a – III ₂	A _{2b} + (A ₄)
			Con scala a doppia rampa	
65	Casa colonica	Via Ragazzena, 145	DC _a – III ₂	A _{2b} + (A ₄) + A _{2d}
66	Casa colonica	Via Ragazzena, 147	DC _a – III ₂	A _{2b} + (A ₄)
67	Casa colonica	Via Ragazzena alla Villa, 5	DC _a – III ₂	A _{2b} + (A ₄)
68	Casa colonica	Via Ragazzena, 202	FDB’ – V ₄	A _{2b}
69	Casa colonica	Via Romea Sud	SR _b – I ₁	A _{2b} + (A ₄)
70	Casa colonica	Via Madonna della Neve	FDC _b – XI ₁	A _{2b} + (A ₄) + A _{2d}
71	Casa colonica	Via Concezione, 2	DC _a – III ₁	A _{2a} + (A ₄) + A _{2d}
72	Casa colonica	Via Traversa Zavattina	DC – II ₄ /x	A _{2b} + (A ₄) + A ₂
73	Casa colonica	Via Ragazzena, 196	DC – III	A ₃ + A _{2d}

24.3. Le **colonie storiche (A3)**, come perimetrare negli elaborati grafici del PTPR e dalla Variante generale, possono essere sottoposte agli interventi prescritti nell’art. 4 dell’appendice all’art. 16 delle norme di attuazione dello stesso PTPR.

24.4. I **villini di vacanza (A4)** elencati al successivo comma 24.4.9. sono regolati sulla base dei successivi commi 24.4.1; 24.4.2.; 24.4.3.; 24.4.4.; 24.4.5.; 24.4.6.; 24.4.7.; 24.4.8., 24.4.9;

24.4.1. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE

(A2) INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano quelle unità edilizie, in buono o mediocre stato di conservazione, che sono rappresentative del processo architettonico-edilizio tipico delle strutture insediative destinate originariamente alla residenza privata per vacanze (villini di vacanza); inoltre perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Tali interventi sono rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad

assicurare 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. Essi 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'eventuale eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento relativi a questa categoria sono specificati all'interno di sottocategorie.

(A2a) Restauro e risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e ne permette il completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e ripristino del fronte principale o di quelli secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi attestanti aspetti decorativi, plastici e di finitura tipici del periodo.
- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) L'eliminazione delle eventuali superfetazioni.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

(A2b) Restauro e risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo b riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, che fanno tuttavia parte del patrimonio edilizio tipico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti tipologico-edilizi mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti; per questi, se non affacciati su spazi pubblici, sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi attestanti aspetti decorativi, plastici e di finitura tipici del periodo; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda.
- b) Il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio.
- c) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

(A2d) Demolizione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento tipico.

(A4) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

- Limitati “una tantum” al 10% di Ve del villino, come definito nel precedente art. 5.13.1, e comunque non oltre i 150 mc. (Il Ve di riferimento è quello esistente alla data di adozione della Variante Generale e cioè al 12/05/1994);
- If max = 1,5 mc/mq.; qualora If esistente (o If esistente + 10% Ve esistente) > 1,5 mc/mq., If max = If esistente + 10% Ve esistente (con max 150 mc);
- Rc max = 30%
- costituiti da corpi di fabbrica separati da quello del villino oggetto di tutela;
- caratterizzati dai materiali e dalla tecnologia prevalenti del villino.
- Distanze: come previsto all'art. 5.6;
- Destinazione d'uso: quella prevalente del villino;

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- L'organizzazione del sistema verde costituisce un vincolo per la collocazione dei nuovi corpi di fabbrica, (come previsto dagli art. 24.4.6 e 45.2) e non potranno essere abbattuti gli alberi esistenti di pregio o di età presunta superiore a trenta anni, previo parere, in ogni caso, del competente Servizio Parchi e Giardini;
- Il progetto dell'intervento, anche quando presentato indipendentemente da lavori da eseguire sul corpo tutelato, darà conto del riassetto complessivo del suolo scoperto nel quadro dei documenti di cui nel successivo art. 24.4.6;

(A5) INTEGRAZIONE E MODIFICAZIONE DELL'IMPIANTO E DEL TESSUTO EDILIZIO

Per gli organismi edilizi presenti lungo l'asse commerciale di Viale Matteotti e Gramsci, indicati dalle schede n° 2-3-4-6-7-8-10-11-12-20, oltre alle categorie di intervento che ne regolamentano il recupero, è consentito:

- If max = 1.5 mc/mq;
- Rc max = 40% della Sf ;
- Ro max = 40% della Sf ;
- Distanze dai confini del lotto (Dl): come previsto all'art. 5.6. ;
- Distanza dal confine di strade pubbliche (Ds): 3 metri qualora l'area (per l'intera lunghezza del lato del lotto) sia non recintata e lasciata aperta al pubblico passaggio.
- Destinazioni d'uso consentite:
 - per i villini nn° 2-3-4-6-7-8-10-11-12: tutte quelle previste per la zona omogenea di appartenenza.
 - per il villino n° 20: IIIa, IIIg.;
- E', in alternativa, consentita la categoria d'intervento A4. In tale caso viene precluso un successivo intervento di categoria A5;

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- L'organizzazione del sistema verde costituisce un vincolo per la collocazione dei nuovi corpi di fabbrica, (come previsto dagli art. 24.4.6 e 45.2) e non potranno essere abbattuti gli alberi esistenti di pregio o di età presunta superiore a trenta anni, previo parere, in ogni caso, del competente Servizio Parchi e Giardini;
- la realizzazione di interrati può avvenire a condizione che gli scavi siano attuati attraverso l'utilizzo di palancolati o diaframmi al fine di non intaccare la falda;
- Il progetto dell'intervento darà conto del riassetto complessivo del suolo scoperto nel quadro dei documenti di cui nel successivo art. 24.4.6;

- Il nuovo impianto edilizio dovrà garantire la visibilità del fronte principale del villino eliminando eventuali sistemi strutturali che ne precludano la visibilità.
- Deve essere mantenuto uno spazio aperto sul fronte principale del villino, di profondità e larghezza pari all'altezza e alla larghezza del prospetto principale del villino stesso;
- Tale spazio potrà essere coperto solo con copertura trasparente; in tal caso, il volume e la superficie verranno computati nel calcolo dell'If e Rc;
- Le strutture di copertura non potranno avere mai quota di imposta pari o superiore ai marcapiani del piano primo ovvero alla quota del solaio del piano primo del villino, e la quota di colmo non potrà mai superare la quota dei davanzali delle aperture del piano primo, del villino stesso.

(A6) SOSTITUZIONE DELL'ORGANISMO EDILIZIO CON RICONFERMA DELL' IMPIANTO URBANISTICO

Per l' organismo edilizio indicati dalla scheda n° 9 è consentita la totale sostituzione restando comunque salvaguardate le dimensioni originali del lotto;

Gli interventi si attuano tramite i seguenti parametri e prescrizioni:

- If max = 1.5 mc/mq;
- Rc max = 40% della Sf;
- Ro max = 40% della Sf;
- Hr massima = 7.5 mt;
- Distanze dai confini: come previsto all'art. 5.6.;
- Distanza dal confine di strade pubbliche (Ds): 3 metri qualora l'area (per l'intera lunghezza del lato del lotto) sia non recintata e lasciata aperta al pubblico passaggio.
- Destinazioni d' uso consentite: tutte quelle previste per la zona omogenea di appartenenza. E' consentita la destinazione d'uso residenziale per una volumetria non superiore a quella del villino originario.

ULTERIORI PRESCRIZIONI:

L'organizzazione del sistema verde costituisce un vincolo per la collocazione dei nuovi corpi di fabbrica (come previsto dagli art. 24.4.6. e 45.2), e non potranno essere abbattuti gli alberi esistenti di pregio o di età presunta superiore a trenta anni, previo parere, in ogni caso, del competente Servizio Parchi e Giardini;

- Il progetto dell'intervento, darà conto del riassetto complessivo del suolo scoperto nel quadro dei documenti di cui nel successivo art. 24.4.6.;
- La realizzazione del nuovo fabbricato è subordinata alla presentazione di tre diverse proposte preliminari di progetto, differenti tra loro per linguaggio architettonico, da sottoporre all'esame della commissione edilizia e fra le quali possa essere scelta la soluzione ritenuta più idonea;

(A7) SALVAGUARDIA DELL'IMPIANTO URBANISTICO CON SOSTITUZIONE DELL'ORGANISMO EDILIZIO

Tale intervento è previsto per tutti gli organismi edilizi che hanno subito importanti opere di trasformazione che hanno progressivamente compromesso la leggibilità della strutturazione originaria dell'edificio.

Per gli organismi edilizi indicati dalle schede n°1-13-14-26-27-38 è consentito:

- Interventi e indici volumetrici: quelli propri della zona omogenea di appartenenza;
- Rc max = 30% della Sf;
- Hr massima = 7.5 mt;
- Destinazioni d'uso consentite: quelle previste per la zona omogenea di appartenenza.
- Distanze: come previsto all'art. 5.6. ;
- Per il Villino n° 1 è ammessa una distanza dalle strade pubbliche (Ds) non inferiore a 3 metri qualora l'area (di lunghezza pari al lato del lotto) sia non recintata e lasciata aperta al pubblico passaggio.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- L'organizzazione del sistema verde costituisce un vincolo per la collocazione dei nuovi corpi di fabbrica (come previsto dagli art. 24.4.6. e 45.2), e pertanto non potranno essere abbattuti gli alberi esistenti di pregio o di età presunta superiore a trenta anni previo parere, in ogni caso, del competente Servizio Parchi e Giardini;
- Il progetto dell'intervento darà conto del riassetto complessivo del suolo scoperto nel quadro dei documenti di cui nel successivo art. 24.4.6.;

24.4.3. PRESCRIZIONI GENERALI PER L'UTILIZZO DEI MATERIALI, DELLE STRUTTURE E PER L'APPLICAZIONE DEL LINGUAGGIO EDILIZIO

Le presenti prescrizioni, da osservare in tutte le tipologie di intervento volte al recupero (A2a/A2b), sono finalizzate alla ricomposizione di un linguaggio equilibrato e diversificato, in modo che vi sia un utilizzo appropriato degli elementi, così da evitare la compromissione dell'armonia dell'entità edilizia.

Materiali e strutture

Il recupero o il ripristino delle strutture originarie va realizzato rispettando le seguenti prescrizioni:

- le strutture verticali devono essere integrate o ricomposte con gli stessi materiali costituenti le murature originarie;
- le strutture orizzontali vanno recuperate sostituendo gli elementi deteriorati o estranei, con nuovi della stessa natura di quelli originari, oppure con il ripristino completo della struttura nel caso in cui risulti completamente degradata, inesistente o sostituita con altra struttura.

La tessitura della nuova struttura non dovrà essere diversa da quella originaria e nel caso del ripristino, dovrà riprendere le modalità ricorrenti nei tipi con la stessa classificazione;

- sono permessi materiali e tecnologie nuove per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali e ai nodi di connessione di queste con le strutture verticali, in modo da produrre sistemi strutturali collaboranti staticamente, nel rispetto e nel mantenimento degli elementi originari.

La sostituzione strutturale associata all'introduzione dei nuovi materiali, diversi da quelli originari, si realizza:

- utilizzando elementi di diversa natura ma che abbiano un comportamento statico simile a quelli sostituiti e quindi in grado di produrre strutture o sistemi strutturali conseguenti al consolidato della processualità storica;
- utilizzando le nuove strutture in modo da produrre le opportune gerarchie tra i vari sistemi strutturali, attingendo dal consolidato storico gli elementi di diversificazione.

Il paramento murario

La gerarchia tra gli elementi componenti la facciata, costituita dalle tre fasce funzionali in elevazione (basamento, parete, trabeazione) va mantenuta; nel caso in cui siano state introdotte difformità in grado di costituire elemento di disomogeneità, queste devono essere ricomposte in funzione di una corretta leggibilità della gerarchia.

- La fascia basamentale va mantenuta utilizzando materiali e tecniche di definizione consone alla cultura edilizia tipica della zona.
- La parete, con tutti gli elementi che la caratterizzano (aperture, cornici, marcapiani e marcadavanzali) deve essere salvaguardata nella gerarchia formale e funzionale delle aperture.
- Le banchine delle finestre devono essere adeguate per forma, dimensione e materiale alle caratteristiche di quelle esistenti per gli edifici non compromessi da interventi incongrui, mentre in tutti gli altri casi devono assumere caratteristiche attinenti a quelle riscontrabili in tipi edilizi analoghi.
- Il sistema di connessione tra parete verticale e struttura di copertura costituito dalla trabeazione va conservato in tutti i suoi elementi (architrave, fregio, cornice), siano essi plastici o decorativi; le eventuali parti deteriorate devono essere ripristinate al fine di acquisire la definizione e leggibilità originarie. Qualsiasi intervento di consolidamento strutturale non deve costituire forma di compromissione o modificazione della trabeazione.
- Intonaco: è doveroso individuarne l'uso in funzione della articolazione linguistica della parete e delle caratteristiche storico-tipologiche dell'edificio; l'utilizzo di malte a base di calce o cemento va definito in maniera adeguata alle caratteristiche morfologiche della muratura preesistente.
- Colore: si consiglia l'uso di colori a base di calce o di silicati. Le tonalità cromatiche devono essere preventivamente concordate ed autorizzate sulla gamma dei colori tipici dell'edilizia storica. Deve essere riservata particolare attenzione agli interventi di ridefinizione cromatica degli apparati decorativi, per i quali è indispensabile l'indagine conoscitiva preliminare, allo scopo di conservare o riproporre le tonalità cromatiche presenti. Ogni facciata dovrà essere tinteggiata a seguito di interventi sugli edifici.

Il manto di copertura

La ricomposizione di un linguaggio idoneo impone l'adozione di manti di copertura in laterizio, costituiti da elementi a forma di coppo o marsigliesi. Si consiglia l'uso di quelli esistenti e nel caso essi risultino insufficienti, è ammessa l'integrazione con nuovi elementi aventi caratteristiche analoghe.

Ad esclusione dell'intervento di "Restauro e Risanamento Conservativo tipo A," le altre tipologie di intervento di recupero del villino ammettono la presenza di lucernari sulla copertura nel n° massimo di 3 e con una superficie di bucatatura non superiore a 0,80 mq. ognuna.

Infissi

La tipologia dei sistemi di oscuramento o di chiusura va desunta dai riferimenti forniti dagli infissi ancora presenti negli edifici tipici del luogo o dalle fonti storico-documentarie; anche i materiali e i tipi di finitura devono attenersi a quelli desunti dalla tradizione. È perciò vietato ogni tipo di infisso di materiale estraneo alla stessa. La scelta del colore deve essere preventivamente concordata ed autorizzata.

Pavimenti interni agli edifici

I materiali da privilegiare sono quelli desunti dai riferimenti forniti da quelli ancora presenti negli edifici tipici del luogo o dalle fonti storico-documentarie, quali, per esempio gli elementi in graniglia di cemento; è comunque consigliabile che la scelta dei materiali sia orientata verso elementi attinenti al consolidato storico.

Opere ed elementi vietati

- Gronde per lo sporto e articolazione di elementi non riconducibili alla tipicità dell'organismo edilizio o realizzate con materiali estranei alla tradizione.
- Canali pluviali in P.V.C.. I canali di gronda devono essere in rame o lamiera zincata e la forma degli stessi deve essere conseguente all'articolazione del cornicione.
- Opere da fabbro che utilizzano materiali diversi dal ferro o dalla ghisa, o gli stessi materiali con forme e lavorazioni estranee alla tradizione locale.

24.4.4. ULTERIORI SPECIFICHE PRESCRIZIONI DA OSSERVARE NEI SINGOLI INTERVENTI

Ogni villino, in funzione della propria specificità, necessita di particolari prescrizioni a cui attenersi in fase di progetto di intervento. Nell'ultima colonna dell'elenco dell'art. 24.4.9. , per ogni edificio, vengono riportati i numeri che corrispondono alle istruzioni sottoriportate.

- 1 Indagine conoscitiva preliminare per la ricerca di eventuali elementi di facciata da reinserire per la ridefinizione della stessa
- 2 Ridimensionamento delle aperture fuori scala
- 3 Conservazione degli elementi plastici che compongono la facciata (mostre, cornici, marcapiani ecc....)
- 4 Conservazione di tutti gli elementi che costituiscono verande, balconi e aggetti
- 5 Conservazione degli infissi e dei sistemi di oscuramento originari
- 6 Ridefinizione cromatica del paramento murario
- 7 Diversificazione cromatica e di finitura degli elementi plastici della facciata
- 8 Conservazione e/o ripristino degli elementi strutturali e decorativi che definiscono la recinzione e gli accessi del lotto

24.4.5. EDIFICI MINORI PRESENTI ALL'INTERNO DEI LOTTI DI PROPRIETA'

Eventuali edifici minori (già esistenti o condonati ai sensi di legge) possono essere sottoposti ai seguenti interventi:

- Ristrutturazione edilizia (ai sensi della lettera d) dell'art. 31 della legge 457/78);
- Demolizione e ricostruzione, con eventuale accorpamento dei volumi degli edifici minori tra loro.

24.4.6. SALVAGUARDIA DELLE AREE SCOPERTE

La tutela di cui al presente art. 24.4 è estesa all'area di pertinenza come perimetrata nelle pagine in calce alle presenti norme (I-VIII)

Il progetto dell'intervento, anche quando presentato indipendentemente da lavori da eseguire sul corpo tutelato, darà conto, nel quadro dei documenti sottoriportati, del riassetto complessivo del suolo scoperto.

L'Amministrazione Comunale – a partire dall'entrata in vigore delle presenti Norme e fino alla disponibilità dei documenti di cui nel successivo art. 48. – esige l'elenco delle essenze e la disposizione di alberi, alberelli e arbusti a dimora sul lotto di intervento di ampiezza non inferiore a quella perimetrata, sia nel caso di opere edilizie anche ed eventualmente accessorie, sia in quello di sistemazione del suolo scoperto nonché grafici illustrativi dell'intervento su quest'ultimo a qualunque fine condotto.

Con la disponibilità dei documenti, di cui nel successivo art. 48., l'Amministrazione Comunale domanderà, dove possibile, l'analisi dei medesimi con criteri metodologici estensivi del restauro a tutti i progetti di intervento sul suolo scoperto di pertinenza del patrimonio edilizio tutelato ai sensi del presente articolo, restando ferma l'applicazione del successivo art. 45.2. qualora non sia dato di operare nei modi sopra prescritti.

24.4.7. TRASFERIMENTO DI VOLUME

Per i Villini di Vacanza di cui al presente articolo 24.4, è possibile trasferire in zona omogenea "C", come specificato al successivo articolo 26.3, la totalità della volumetria edificabile, in ampliamento rispetto all'esistente (da intendersi esistente alla data del 27/12/2001) di cui possono disporre (legata comunque alle relative destinazioni d'uso consentite in aumento), qualora venga dimostrato che, comunque, l'intervento di nuova costruzione sarebbe potuto legittimamente avvenire anche all'interno del lotto proprio del Villino;

24.4.8. CONDIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi di ampliamento e il trasferimento di volume previsto dall'art. 24.4.7., sono subordinati alla dimostrazione dei requisiti di Abitabilità dell'edificio tutelato.

24.4.9. ELENCO DEGLI ORGANISMI EDILIZI SOGGETTI A PRESCRIZIONI CON RELATIVA CATEGORIA D'INTERVENTO E CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA.

N°	Denominazione	Localizzazione	Categoria d'intervento	Prescrizioni ex comma 24.4.4
1	Villa Bedeschi	p.le Napoli, 3	A7	
2		P.le Napoli, 2	A2b+A5	3-4-5-7-8
3		P.le Napoli, 1	A2a+A5	3-4
4		V.le Matteotti, 59	A2b+A5	1-2-4-6-8
5		II Traversa, 4	A2b+A4	3-4-7
6		V.le Matteotti, 57	A2b+A5	2-3-4-5-7
7	Villa De Maria	Viale Matteotti, 55	A2a+A5	3-4-5
8	Villa Damerini	V.le Matteotti, 53	A2b+A5	3-4-5-7
9	Villa Barbanti	V.le Matteotti, 44	A6	
10		V.le Matteotti, 46	A2b+A5	1-2-3-5-6-7
11	Villa Lenzi-Poli	V.le Matteotti, 50	A2b+A5	4-5-7
12		V.le Matteotti, 52	A2b+A5	4-5-7
13		II Traversa, 8	A7	

14	Villa Callegari	II Traversa, 10	A7	
15	Villa Chertizza	I Traversa, 9	A2b+A4	3-4-7
16		V.le Ravenna, 12	A2a+A4	3-4-5-7-8
17		V.le Ravenna, 14	A2a+A4	3-4-5-7-8
18	Villa Biagi	V.le Ravenna, 15/b	A2b+A4	3-4-7
19	Villa Colmegna	Via Rismondi, 5	A2a+A4	3-4-5-7-8
20	Villa Gardini	V.le Gramsci, 16	A2b+A5	3-4-5-7
21		Via D. Chiesa, 1	A2b+A4	3-4-5-7-8
22	Villa Cavallini	Rotonda Cadorna, 2	A2b+A4	1-3-4-5-7-8
23	Villa "Il Pagliaio"	V.le Petrarca	A2a+A4	3-4-7-8
24	Villa Palanti	V.le II Giugno, 72	A2a+A4	3-4-5-7-8
25	Villa Wanda	V.le Oberdan, 8	A2a+A4	1-3-4-5-7-8
26		V.le Dante, 61	A7	
27	Villa Faedi	V.le Oriani	A7	
28	Villa Maria	V.le Colombo, 20	A2a+A4	1-3-4-5-6-7-8
29	Villa Tognoli	V.le Colombo, 20	A2a+A4	1-3-4-5-6-7-8
30	Villa David	V.le Roma, 59	A2a+A4	1-3-4-5-6-7-8
31	Villa Pozzi	V.le Roma, 57	A2a+A4	1-3-4-5-6-7-8
32	Villa Anna	V.le Roma, 4	A2a+A4	1-3-4-5-6-7-8
33	Villa Nardi	V.le Trieste, 3	A2a+A4	1-3-4-5-7-8
34		V.le Trieste, 5-	A2a+A4	3-4
35	Villa Barbanti	V.le Roma, 80	A2a+A4	1-3-4-5-7-8
36	Villa Righini	V.le Roma, 82	A2a+A4	1-3-4-5-7-8
37	Villa Damerini	Via Colombo, 32	A2a+A4	1-3-4-5-7-8
38	Villa Matilde	V. Colombo, 31	A7	
39	Villa Bellini	V.le dei Mille, 24	A2b+A4	1-3-4-5-7-8
40	Villa Morigi	V.le dei Mille, 39	A2b+A4	1-3-4-5-7-8
41	Villa Guerrini	V.le dei Mille, 72	A2b+A4	1-2-3-4-5-6-7-8
42	Villa Sbrighi	V.le dei Mille, 79	A2b+A4	1-3-4-5-7-8
43	Villa Donini	V.le Colombo, 61	A2b+A4	1-3-4-5-6-7-8
44	Villa Deledda	V.le Colombo, 65	A2a+A4	1-2-3-4-5-6-7-8
45		V.le Colombo, 79	A2a+A4	1-3-4-5-7-8
46		V.le Colombo, 83	A2b+A4	1-3-4-5-6-7-8
47		P.le Genova	A2a+A4	1-3-4-5-7-8
48		Via Rismondi	A2b+A4	1-3-4-5-7-8
49		Via Marsala	A2b+A4	1-2-3-4-5-6-7-8
50		V.le Roma	A2b+A4	1-3-4-5-7-8
51		V.le Roma	A2b+A4	1-3-4-5-7-8
52		V.le Roma	A2b+A4	1-3-4-5-7-8
53		V.le Roma	A2b+A4	1-2-3-4-5-7-8
54		V.le Roma	A2b+A4	1-2-3-4-5-6-7-8
55		V.le Marconi	A2b+A4	1-2-3-4-5-6-7-8
56		V.le Marconi	A2b+A4	1-2-3-4-5-7-8
57		V.le dei Mille	A2b+A4	1-3-4-5-7-8
58		V.le dei Mille	A2b+A4	1-3-4-5-7-8
59		V.le dei Mille	A2b+A4	1-3-4-5-7-8
60		V.le dei Mille	A2b+A4	1-3-4-5-7-8

24.5. **I sistemi insediativi storici (A5)**, come identificati nel PTPR e nella tav. B.1.1. degli elaborati grafici della Variante generale attraverso circolo simbolico, sono da disciplinare attraverso la scheda E.8. di cui nel precedente art. 3..

ART. 25.: AREE DI COMPLETAMENTO (Bi).

25.1. Nelle aree della zona Bi, di cui in epigrafe e contrassegnata negli elaborati grafici della Variante generale con numerazione progressiva a partire dall'unità, sono ammissibili su tutte le costruzioni:

- 25.1.1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., segnalando eventualmente dove le opere da intraprendere siano finalizzate all'ottenimento di abitabilità o agibilità;
- 25.1.2. interventi manutentivi, di cui nel precedente art. 25.1.1., orientati dal metodo del restauro sulle costruzioni vincolate ai sensi delle leggi vigenti o tutelate attraverso le presenti Norme.

Sono altresì ammissibili su tutte le costruzioni esistenti:

- 25.1.3. interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti nel precedente art. 7.1.3., sulle costruzioni come sopra;
- 25.1.4. interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti nei precedenti artt. 9.1.1. e 9.1.2. inoltre;
- 25.1.5. interventi di nuova costruzione, come definiti nei precedenti artt. 9.1.3. e 9.1.4..
- 25.1.6. in presenza di edifici ricettivi è da fare riferimento alle norme del successivo art. 28.6 (D28) e seguenti.

- 25.2. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nei precedenti artt. 25.1.4. e 25.1.5., sono quantificati nelle sottostanti tabelle:

B1 area residenziale semintensiva - satura o di completamento

Gf	Ip %	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ³	Pp m ² xm ²	Sm m ²	Sd
IIa	20	1,50	11,20	40*	40*	-	1 x 10	500	5 m ² /100m ³
IIIa	20	1,50	11,20	40*	40*	1 x 3	-	500	5 m ² /100m ³
IIIb	20	1,50	11,20	40*	40*	1 x 5	-	500	5 m ² /100m ³
IIIe	20	1,50	11,20	40*	40*	1 x 5	-	500	5 m ² /100m ³
IIIg	20	1,50	11,20	40*	40*	1 x 3	-	500	5 m ² /100 m ³
IV***	20	1,50	11,20	40*	40*	1 x 10**	-	500	5 m ² /100m ³

* - al lordo delle cessioni eventualmente compiute per aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria;

** - il primo posto auto per ciascun nuovo alloggio deve essere ricavato in spazio chiuso;
- i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:

- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
- 2 posti auto per altre tipologie di alloggi

I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili.(vedi art. 12.6.)

*** Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 200 m³di Ve (con arrotondamento all'unità più prossima).

Nella zona individuata da apposito perimetro con simbolo **(*)**, l'edificazione avverrà con i seguenti indici e prescrizioni: If 2,00 mc/mq - Hr 11,50 ml - Rc 40% - Ro 40% - Destinazioni ammesse Gf IIIa) max 30% slp - Gf IIIe) min 70% slp

B2 area residenziale semiestensiva - satura o di completamento

Gf	Ip	If	Hr	Rc	Ro	Pp	Sm	Sd
	%	m ³ /m ²	m	%	%	m ² xm ³	m ²	
IIIa	20	1,50	11,20	25*	30*	1 x 3	1.000	5 m ² /100m ³
IIIe	20	1,50	11,20	25*	30*	1 x 5	1.000	5 m ² /100m ³
IIIg	20	1,50	11,20	30*	36*	1 x 3	1.500	5 m ² /100m ³
IV***	20	1,50	11,20	25*	30*	1 x 10**	700	5 m ² /100m ³

* - al lordo delle cessioni eventualmente compiute per aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria;

** - il primo posto auto per ciascun nuovo alloggio deve essere ricavato in spazio chiuso;

- i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:

- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
- 2 posti auto per altre tipologie di alloggi

I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili.(vedi art. 12.6.)

*** Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 200 m³ di Ve (con arrotondamento all'unità più prossima).

- Per le destinazioni esistenti, riconducibili al Gf IIIb è consentito l'ampliamento fino a un'area pari a quella del piano, abitabile o agibile di maggiore estensione.

B3 area residenziale estensiva - satura o di completamento

Gf	Ip	If	Hr	Rc	Ro	Pp	Sm	Sd
	%	m ³ /m ²	m	%	%	m ² xm ³	m ²	
IIIa	20	1,50	8,60	25*	30*	1 x 3	1.500	5 m ² /100m ³
IIIe	20	1,50	8,60	25*	30*	1 x 3	1.500	5 m ² /100m ³
IIIg	20	1,50	8,60	25*	30*	1 x 3	1.500	5 m ² /100m ³
IV***	20	1,50	8,60	25*	30*	1 x 10**	1.200	5 m ² /100m ³

* - al lordo delle cessioni eventualmente compiute per aree da destinare all'urbanizzazione primaria;

** - il primo posto auto per ciascun nuovo alloggio deve essere ricavato in spazio chiuso fatti salvi i casi previsti nel successivo art. 28.7.

- i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:

- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
- 2 posti auto per altre tipologie di alloggi

I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili.(vedi art. 12.6.)

*** Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 200 m³ di Ve (con arrotondamento all'unità più prossima).

- Per le destinazioni esistenti, riconducibili ai Gf IIIb/e è consentito l'ampliamento fino a un'area pari a quella del piano, abitabile o agibile di maggiore estensione.

- Nei lotti con destinazione B3 all'interno dell'area, delimitata dai viali Milano e Romagna e dai canali del Pino e immissario delle Saline, non è comunque consentito superare sul singolo lotto Ve = 1.500 m³ e Rc = 20%: è altresì vietato l'utilizzo volumetrico di frazionamenti e fusioni successivi alla data del 19.02.1980.

Nel solo caso di interventi di demolizione di edifici ricettivi e ricostruzione di edilizia residenziale (Gf IV) l'applicazione dei parametri urbanistici della soprastante tabella è consentita fino al raggiungimento di $V_e = 1.500 \text{ m}^3$ sul singolo lotto edificabile.

- Nella zona individuata da apposito perimetro con simbolo $\textcircled{*}$, l'edificazione avverrà con i seguenti indici: $I_f = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$, $H_r = 11,20 \text{ m}$, $R_c = 25\%$, $R_o = 30\%$ (fermi restando gli altri indici di zona e di prg).

B4 AREA RESIDENZIALE ESTENSIVA - SATURA O DI COMPLETAMENTO

Gf	Ip %	If m^3/m^2	Hr m	Rc %	Ro %	Pp $\text{m}^2 \times \text{m}^3$	Pp $\text{m}^2 \times \text{m}^2$	Sm m^2	Sd
					**				
IIa	30	1,5	8.60	30*	30	-	1 x 10	500	5 $\text{m}^2/100\text{m}^3$
IIIa	30	1,5	8.60	30*	30	1 x 3		500	5 $\text{m}^2/100\text{m}^3$
IIIb	30	1,5	8.60	30*	30	1 x 5		500	5 $\text{m}^2/100\text{m}^3$
IIIe	30	1,5	8.60	30*	30	1 x 5		500	5 $\text{m}^2/100\text{m}^3$
IIIg	30	1,5	8.60	30*	30	1 x 3		500	5 $\text{m}^2/100\text{m}^3$
IV***	30	1,5	8.60	30*	30	****		500	5 $\text{m}^2/100\text{m}^3$

* al lordo delle cessioni eventualmente compiute per aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (Lo stesso vale per Ro).

** - Sono vietati piani interrati.

- E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e relative direttive operative.(vedi anche art. 53);

- L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;

- Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20 tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.I.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:

- 1 mq. / 10 mc di V_e se ad uso garage;

- 1 mq. / 15 mc di V_e se ad uso cantina;

- L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5, dal pavimento strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc..)

- Volumi anche solo parzialmente interrati sono comunque vietati entro la fascia con tirante idrico > 150 cm come evidenziata nella tavola di riferimento allegata alla direttiva del Piano Stralcio di Bacino n° 3/2 del 20/10/2003.

*** Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 200 m^3 di V_e (con arrotondamento all'unità più prossima).

**** - i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:

- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
- 2 posti auto per altre tipologie di alloggi

- I posti auto possono essere reperiti:

- in area scoperta ed esterna al fabbricato;
- al piano terra ovvero al piano seminterrato alle condizioni di cui alla nota * *;

- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili.(vedi art. 12.6.)

- I posti auto possono essere reperiti anche in zona E purchè:

- l'area sia posta in adiacenza al lotto, con lunghezza non superiore al lato adiacente e profondità max = 12,00 m.;
- gli stalli e le aree di manovra siano realizzati con soluzioni che prevedano una permeabilità complessiva del suolo non inferiore al 60%.

B4.1 cassato

B5 AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO CHE CONCORRONO ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE (sulla base di schede di riferimento)

Le zone B5 si attuano per intervento diretto sulla base delle relative schede riportate all'art. 54 delle presenti norme in cui sono state evidenziate le opere di urbanizzazione da realizzare nell'ambito dell'intervento da parte del privato proprietario e cedute al Comune.

Il permesso di costruire deve essere unitario e riguardare congiuntamente sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati privati.

Le schede sono prescrittive (sono consentite solo piccole modifiche, limitate a motivi di conformità a norme o regolamenti).

L'edificabilità privata deve essere localizzata nella parte stabilita dalle schede e gli ulteriori indici e parametri sono riportati nella sottostante tabella, fatte salve diverse specificazioni riportate nelle singole schede.

Gf	Ip	It	If	Hr	Rc	Ro	Pp	Pp	Sd
	%	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m	%	%	m ² xm ³	m ² xm ²	
IIa	40	0,5	1,5	8.60	30*	30	-	1 x 10	Vedi scheda
IIIa	40	0,5	1,5	8.60	30*	30	1 x 3		Vedi scheda
IIIb	40	0,5	1,5	8.60	30*	30	1 x 5		Vedi scheda
IIIg	40	0,5	1,5	8.60	30*	30	1 x 3		Vedi scheda
IV***	40	0,5	1,5	8.60	30*	30	****		Vedi scheda

* al netto delle cessioni compiute per aree da destinare a opere di urbanizzazione.

** - Sono vietati piani interrati.

- E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;

- L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;

- Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20, tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.l.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:

- 1 mq. / 10 mc di Ve se ad uso garage;

- 1 mq. / 15 mc di Ve se ad uso cantina;

- L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5, dal pavimento strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc..)

- Volumi anche solo parzialmente interrati sono comunque vietati entro la fascia con tirante idrico > 150 cm come evidenziata nella tavola di riferimento allegata alla direttiva del Piano Stralcio di Bacino n° 3/2 del 20/10/2003.

*** Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 200 m³ di Ve (con arrotondamento all'unità più prossima).

**** - i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:

- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
- 2 posti auto per altre tipologie di alloggi.

- I posti auto possono essere reperiti:

- in area scoperta ed esterna al fabbricato;
- al piano terra ovvero al piano seminterrato alle condizioni di cui alla nota * *;

- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili.(vedi art. 12.6.)

ART. 26.: AREE DI TRASFORMAZIONE E/O DI RIQUALIFICAZIONE (Ci).

26.1. Nelle aree della zona Ci, di cui in epigrafe e contrassegnata negli elaborati grafici della Variante generale con numerazione progressiva a partire dall'unità, sono ammissibili su tutte le costruzioni:

26.1.1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., segnalando eventualmente dove le opere da intraprendere siano finalizzate all'ottenimento di abitabilità o agibilità;

26.1.2. interventi manutentivi, di cui nel precedente art. 26.1.1., orientati dal metodo del restauro sulle costruzioni vincolate ai sensi delle leggi vigenti o tutelate attraverso le presenti Norme.

Sono altresì ammissibili su tutte le costruzioni esistenti:

26.1.3 interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti nel precedente art. 7.1.3., sulle costruzioni come sopra;

26.1.4 interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti nei precedenti artt. 9.1.1. e 9.1.2., e inoltre:

26.1.5. interventi di nuova costruzione, come definiti nei precedenti artt. 9.1.3. e 9.1.4., previa formazione di piano esecutivo.

26.2. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nei precedenti artt. 26.1.4. e 26.1.5., sono quantificati nelle sottostanti tabelle:

C1 area residenziale intensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo

Gf	Cp	It m ³ /m ²	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ³	Pp m ² xm ²	Sd**
IIa	-	1,50	2,50	12,50	30	35	--	1x10*	Ve/100x23 m ²
IIIa	-	1,50	2,50	12,50	30	35	1x3	--	Ve/100x23 m ²
IIIe	-	1,50	2,50	12,50	25	35	1x5	--	Ve/100x23 m ²
IIIh	-	1,50	2,50	12,50	30	35	1x3***	--	Ve/100x23 m ²
IV	-	1,50	2,50	12,50	25	30	1x10*	--	Ve/100x23 m ²

* - il primo posto auto per ciascun alloggio deve essere ricavato in spazio chiuso;

- ** - su area accessibile e compatta come definita nel precedente art. 5.2..
- *** - la dotazione di parcheggi privati accessibili alla clientela deve comunque rispettare anche la dotazione minima, per attività commerciali con S.V.> 250 mq., prevista dall'art. 12.2., lettera l), delle presenti norme.
(per i centri commerciali la S.V. è calcolata in base alla superficie di vendita complessiva):

C2 area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo

Gf	Cp	It m ³ /m ²	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro % ***	Pp m ² xm ³ *****	Pp m ² xm ² *****	Sd**
						*			
IIa	1	0,50	1,50	8,60	30	35	--	1x10*	S/4
IIIa	1	0,50	1,50	8,60	30	35	1x3	--	Ve/100x30 m ²
IIIe	1	0,50	1,50	8,60	30	35	1x5	--	Ve/100x30 m ²
III n		0,50	1,50	8,60	30	35	1x3***	--	Ve/100x30 m ²
IV	1	0,50	1,50	8,60	25	30	1x10*	--	Ve/100x30 m ²

- **
- ***
- * - il primo posto auto per ciascun nuovo alloggio deve essere ricavato in spazio chiuso (con esclusione delle aree poste a monte della S.S. 16 e della frazione di Savio posta a nord di via N. Baldini);
- ** - su area accessibile e compatta come definita nel precedente art. 5.2.: è da considerare obbligatoria l'esecuzione in conto di opere di urbanizzazione secondaria della rete viaria "speciale" di cui nei successivi artt. 34.2.4., 34.4. e 34.3.4., per tratte prestabilite attraverso i PPA di cui nel precedente art. 15.;
- *** - la dotazione di parcheggi privati accessibili alla clientela deve comunque rispettare anche la dotazione minima, per attività commerciali con S.V.> 250 mq., prevista dall'art. 12.2., lettera l), delle presenti norme.
(per i centri commerciali la S.V. è calcolata in base alla superficie di vendita complessiva).
- **** Per le aree poste a monte della S.S. 16 e nelle aree poste a nord di via Nullo Baldini:
- Sono vietati piani interrati.
 - E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e relative direttive operative.(vedi anche art. 53);
 - L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;
 - Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20 tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.l.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:
 - 1 mq. / 10 mc di Ve se ad uso garage;
 - 1 mq. / 15 mc di Ve se ad uso cantina;
 - L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5, dal pavimento strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc..)
 - Volumi anche solo parzialmente interrati sono comunque vietati entro la fascia con tirante idrico > 150 cm come evidenziata nella tavola di riferimento allegata alla direttiva del Piano Stralcio di Bacino n° 3/2 del 20/10/2003.

- ***** - Nelle aree poste a monte della S.S. 16, e nelle aree poste a nord di via N. Baldini nella frazione di Savio:
I posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:
- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
 - 2 posti auto per altre tipologie di alloggi
- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili (vedi art. 12.6.);
- I posti auto possono essere reperiti:
- in area scoperta ed esterna al fabbricato;
 - al piano terra ovvero al piano seminterrato degli edifici, alle condizioni di cui alla nota *****;
- ***** - Nelle aree poste a monte della S.S. 16 e nelle aree poste a nord di via N. Baldini nella frazione di Savio, il numero massimo degli alloggi è di 1 alloggio / 200 mc di Ve.

- 26.3. Tramite stipula di convenzione integrativa della convenzione ex art. 28 della legge urbanistica e successive modificazioni e integrazioni è ammissibile il trasferimento di volume, di cui nel precedente art. 10., per quanto concerne gli interventi subordinati alla formazione di piano esecutivo, e di cui al precedente art. 24.4.7., per quanto concerne i villini di vacanza, a condizione:
- 26.3.1. di non incrementare If oltre 1,8 m³/m² e Rc oltre il 35%;
- 26.3.2. di operare il trasferimento entro le aree di cui nel presente articolo in quanto ubicate a est della SS 16 oppure all'interno di ciascuna località del "territorio antico" come definito nel successivo art. 38..
- 26.4. Nelle aree, che all'entrata in vigore della Variante generale facciano parte del PEEP previgente, restano in vigore gli elaborati grafici e norme tecniche di quest'ultimo.
L'Amministrazione comunale provvederà a integrarlo sulla capacità insediativa teorica della Variante generale ai sensi dell'art. 23 della legge regionale 47/78.

- 26.5. **C 3 AREA MISTA PUBBLICO-PRIVATA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CON OBBLIGO DI FORMAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO.**
- L'insieme di spazi, denominato come sopra e contrassegnato negli elaborati grafici della Variante generale attraverso specifica campitura, può essere oggetto:
- 26.5.1. di interventi sul patrimonio edilizio, preesistente all'entrata in vigore delle presenti Norme, di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2.;
- 26.5.2. di pianificazione particolareggiata pubblico-privata estesa a tutto il comparto in presenza di perimetrazione ovvero estesa a comparto di forma compatta ai sensi del precedente art. 5.2., di almeno 10.000 m², (fatti salvi i casi di area inferiore riscontrabili negli elaborati grafici della Variante generale), in assenza di perimetrazione.
- 26.5.3. I comparti rientranti nel presente articolo sono da considerarsi compresi nel Programma Pluriennale di Attuazione fermo restando che l'attuazione è subordinata alla presenza di tutte le infrastrutture necessarie e al conseguente parere favorevole degli enti gestori coinvolti;
- 26.5.4. Le modalità di attuazione, da osservare nei progetti di pianificazione particolareggiata, di cui nel precedente art. 26.5.2., sono riportate nelle sottostanti tabelle fermo restando le eventuali specifiche prescrizioni relative ad ogni specifico comparto :
- | | |
|--|--|
| It di competenza privata | 0,35 m ³ /m ² ** |
| It di competenza pubblica | 0,15 m ³ /m ² * |
| Aree per Standards da cedere al Comune | S x 0,70***** |

Gf	% max di Ve edificabile	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	Pp m ² xm ³
IIa	10	1,50	8,60	30	--	50	1x30
IIIa	20	1,50	8,60	30	--	50	1x3
IIIe	10	1,50	8,60	30	25	50	1x5

IV	100	1,50	8,60	25	25	50	****
*****					***		

- * - da collocare nell'area ceduta per standards e da utilizzare:
- per la realizzazione di Ers (Edilizia Residenziale Sociale) sulla base della sottostante tabella

Gf	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	Pp m ² xm ³	Sd
IV	1,50	8,60	25	25	50	****	Ve/100x30 m ²

- ** - 0,05 mc/mq deve essere destinato ad Edilizia Convenzionata
- *** - Sono vietati piani interrati.
- E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e relative direttive operative.(vedi anche art. 53);
- L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;
- Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20 tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.l.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:
- 1 mq. / 10 mc di Ve se ad uso garage;
 - 1 mq. / 15 mc di Ve se ad uso cantina;
- L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5, dal pavimento strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc..)
- Volumi anche solo parzialmente interrati sono comunque vietati entro la fascia con tirante idrico > 150 cm come evidenziata nella tavola di riferimento allegata alla direttiva del Piano Stralcio di Bacino n° 3/2 del 20/10/2003.
- **** - nella misura di due posti auto per alloggio; (vedi art. 12.6.);
- i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:
- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
 - 2 posti auto per altre tipologie di alloggi.
- I posti auto possono essere reperiti:
- in area scoperta ed esterna al fabbricato;
 - al piano terra ovvero al piano seminterrato degli edifici alle condizioni di cui alla nota **;
- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili (vedi art. 12.6.)
- ***** - nella superficie da cedere al comune possono essere comprese anche le aree per la pubblica circolazione;
- Nelle aree cedute all'amministrazione è possibile realizzare gli interventi di cui all'art.31 delle presenti norme con riferimento alla tabella di cui al comma 31.3.
- è da considerare obbligatoria in capo al lottizzante la realizzazione di verde pubblico e parcheggi pubblici nella misura di Ve/100x30 m²;
- ***** - Il numero massimo di alloggi realizzabile è di 1 alloggio / 200 mc di Ve.;

C 3.1. “S. ANDREA”

Relativamente al comparto di S.Andrea si fa riferimento alle seguenti norme specifiche:

	It di competenza privata	0,35 m ³ /m ² **					
	It di competenza pubblica	0,15 m ³ /m ² *					
	Aree per Standards da cedere al Comune	S x 0,70*****					
Gf	% max di Ve edificabile	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	Pp m ² xm ³
IIIa IIIb	20 *****	1,50	8,60	30	--	50	*****
IIIe	10	1,50	8,60	30	25 ***	50	1x5
IV *****	85	1,50	8,60	25	25 ***	50	****

- * - da collocare nell'area ceduta per standards e da utilizzare:
- per la realizzazione di Ers (Edilizia Residenziale Sociale) sulla base della sottostante tabella

Gf	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	Pp m ² xm ³	Sd
IV	1,50	8,60	25	25 ***	50	****	Ve/100x30 m ²

- ** - 0,05 mc/mq deve essere destinato ad Edilizia Convenzionata
- *** - Sono vietati piani interrati.
- E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e relative direttive operative.(vedi anche art. 53);
- L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;
- Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20 tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.l.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:
- 1 mq. / 10 mc di Ve se ad uso garage;
 - 1 mq. / 15 mc di Ve se ad uso cantina;
- L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5, dal pavimento strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc..)
- Volumi anche solo parzialmente interrati sono comunque vietati entro la fascia con tirante idrico > 150 cm come evidenziata nella tavola di riferimento allegata alla direttiva del Piano Stralcio di Bacino n° 3/2 del 20/10/2003.
- **** - nella misura di due posti auto per alloggio; (vedi art. 12.6.)
- i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:
- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
 - 2 posti auto per altre tipologie di alloggi.
- I posti auto possono essere reperiti:
- in area scoperta ed esterna al fabbricato;
 - al piano terra ovvero al piano seminterrato degli edifici alle condizioni di cui alla nota **;
- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili (vedi art. 12.6.)
- ***** - nella superficie da cedere al comune possono essere comprese anche le aree per la pubblica circolazione;

- Nelle aree cedute all'amministrazione è possibile realizzare gli interventi di cui all'art.31 delle presenti norme con riferimento alla tabella di cui al comma 31.3.
- è da considerare obbligatoria in capo al lottizzante la realizzazione di verde pubblico e parcheggi pubblici nella misura di $V_e/100 \times 30 \text{ m}^2$;
- ***** - Il numero massimo di alloggi realizzabile è di 1 alloggio / 200 mc di V_e ;
- ***** - Vedi art. 12.2 lett. I)
- ***** - E' comunque fissata al 15% la percentuale minima di V_e con destinazione IIIa-IIIIn

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- L'attuazione del comparto deve comprendere anche la nuova viabilità di ingresso dalla via Beneficio costituita dalla rotatoria e dal nuovo ponte sul canale Allacciamento.
Tali aree sono da considerarsi a tutti gli effetti come facenti parte del comparto.
- In considerazione della quota del tirante idrico del terreno, che il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico riporta ad un livello compreso fra i 50 e i 150 cm. per alcune sue parti, il progetto di piano deve essere valutato con attenzione e devono essere previsti tutti gli accorgimenti necessari previsti dalle norme vigenti finalizzati alla tutela.
A tal fine il Piano Particolareggiato deve contenere un apposito studio (riportante le curve di livello, ecc..) che valuti tali aspetti e in esso devono essere riportate le linee guida da seguire nella redazione del Piano.

26.6.

C 4 COMPARTI SPECIALI DI ESPANSIONE CON OBBLIGO DI FORMAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO.

L'insieme di spazi, denominato come sopra e contrassegnato negli elaborati grafici della Variante generale attraverso specifica campitura e perimetrazione, può essere oggetto:

- 26.6.1. di interventi sul patrimonio edilizio, preesistente all'entrata in vigore delle presenti Norme, di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2.;
- 26.6.2. di pianificazione particolareggiata (PP e Ppp) estesa a tutto il comparto.
- 26.6.3. I comparti rientranti nel presente articolo sono da considerarsi compresi nel Programma Pluriennale di Attuazione fermo restando che l'attuazione è subordinata alla presenza di tutte le infrastrutture necessarie e al conseguente parere favorevole degli enti gestori coinvolti;
- 26.6.4. Le modalità di attuazione, da osservare nei progetti di pianificazione particolareggiata, di cui nel precedente art. 26.6.2., sono riportati in maniera specifica per ogni comparto.

C 4.1. "PISIGNANO"

Carico insediativo massimo	mc. 17.595
Area massima di pertinenza privata	mq. 9.095
Area minima da realizzare e cedere per U1 e U2	mq. 6.850

Gf	$V_e \text{ max}$ m^3	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	P_p $\text{m}^2 \times \text{m}^3$	Sd *****
IV **	17.595	8,60	30	30*	40	***	

* - Sono vietati piani interrati.

- E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;
- L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;
- Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20, tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.l.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:
 - 1 mq. / 10 mc di Ve se ad uso garage;
 - 1 mq. / 15 mc di Ve se ad uso cantina;
- L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5.3, dal piano di calpestio strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc..)
- ** Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 200 mc di Ve (con arrotondamento all'unità più prossima).
- *** - i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:
 - 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
 - 2 posti auto per altre tipologie di alloggi;
- I posti auto possono essere reperiti:
 - in area scoperta ed esterna al fabbricato;
 - al piano terra ovvero al piano seminterrato degli edifici alle condizioni di cui alla nota *.
- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente fruibili. (vedi art. 12.6.).
- **** Nell'ambito delle opere di urbanizzazione, devono essere realizzati (a parziale o totale scomputo degli oneri di U1 e U2) e ceduti a Comune:
 - parcheggi pubblici per non meno di 2600 mq.;
 - verde pubblico per non meno di 1000 mq.;

C 4.2. "SAVIO"

Il comparto si compone di due sub-comparti C.4.2/a e C.4.2/b.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano particolareggiato preventivo unitario esteso a tutta l'area del comparto, da attuare eventualmente anche attraverso due stralci funzionali distinti, riguardanti ognuno la totalità di ognuno dei sub-comparti e sulla base di quanto di seguito riportato.

Sub comparto C.4.2/a
 Carico Insediativo (It = 0,5 mc/mq.)
 Area da realizzare e cedere per U2 $\geq 30 \text{ m}^2/100\text{mc}$

Sub comparto C.4.2/b
 Carico Insediativo (It = 0,6 mc/mq.)
 Area da realizzare e cedere per U2 $\geq 45 \text{ m}^2/100 \text{ mc}$

Gf	% max di Ve edificabile	If m^3/m^2	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	Pp $\text{m}^2 \times \text{m}^3$ **
IIIa	40%	1,50	8,60	25	--	50	1x3
IIIe	20%	1,50	8,60	25	25*	50	1x5
IV***	100%	1,50	8,60	25	25*	50	**

- * - Sono vietati piani interrati.
- E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e relative direttive operative.(vedi anche art. 53);

- L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;
 - Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20 tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.I.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:

- 1 mq. / 10 mc di Ve se ad uso garage;
- 1 mq. / 15 mc di Ve se ad uso cantina;

- L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5, dal pavimento strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc..)

- Volumi anche solo parzialmente interrati sono comunque vietati entro la fascia con tirante idrico > 150 cm come evidenziata nella tavola di riferimento allegata alla direttiva del Piano Stralcio di Bacino n° 3/2 del 20/10/2003.

** - I posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:

- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
- 2 posti auto per altre tipologie di alloggi;

- I posti auto possono essere reperiti:

- in area scoperta ed esterna al fabbricato;
- al piano terra ovvero al piano seminterrato degli edifici alle condizioni di cui alla nota *.

- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili, (vedi art. 12.6.).

*** Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 200 mc di Ve (con arrotondamento all'unità più prossima).

Ulteriori prescrizioni

- L'invarianza idraulica del comparto deve essere garantita utilizzando prioritariamente l'area più prossima alla ferrovia e interna alla fascia di rispetto ferroviario, attraverso la realizzazione di un'invaso con profondità non superiore a 45 cm e opportunamente piantumata con essenze arboree e arbustive, con le seguenti dimensioni minime:

- sub-comparto A = 1650 mq.
- sub-comparto B = 2950 mq,

Tale area verrà computata in conto opere di urbanizzazione primaria.

- Deve essere realizzato il collegamento viario fra via Danubio e via Martiri Focaccia;

C 4.3. "MONTALETTO"

Il comparto di cui in epigrafe è destinato all'insediamento di attività museali legate all'attività agricola, sulla base di quanto di seguito specificato.

Gf	Slp max m ²	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	Pp m ² xm ³	Sm m ²
XIVa	2.500	--	4,00 *	10	--	75	0,50x10	30.000

* - sono consentite altezze maggiori per motivi espositivi nella misura strettamente necessaria a rendere possibile l'esposizione di elementi di dimensioni maggiori rispetto l'h. max consentita, fermo restando il limite di h = 7,00.

C 4.4. “CANNUZZO”

Ve massimo edificabile mc. 12.500
 Aree per Standards da cedere al Comune**** mcq. 30 / 100 mc

Gf	% max di Ve edificabile	If m ³ xm ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	Pp m ² xm ³	Pp ₂ m ² xm ²
IV **	100%	1,5	8,60	25	25*	40	***	
IIa	10%	1,5	8,60	25	--	40		1x10
IIIa	30%	1,5	8,60	25	--	30	1x3	
IIIe	20%	1,5	8,60	25	25*	40	1x5	

- * - Sono vietati piani interrati.
 - E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;
 - L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;
 - Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20, tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.l.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:
 - 1 mq. / 10 mc di Ve se ad uso garage;
 - 1 mq. / 15 mc di Ve se ad uso cantina;
 - L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5.3, dal piano di calpestio strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc.).
- ** Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 200 m³ di Ve. (con arrotondamento all'unità più prossima).
- *** - i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:
 • 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
 • 2 posti auto per altre tipologie di alloggi;
 - I posti auto possono essere reperiti:
 • in area scoperta ed esterna al fabbricato;
 • al piano terra ovvero al piano seminterrato degli edifici alle condizioni di cui alla nota *
 - I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente fruibili. (vedi art. 12.6.).
- **** - Nell'ambito delle opere di urbanizzazione, devono essere realizzati e ceduti parcheggi pubblici per non meno di 8 mq./ 100 mc di Ve;
 - La rimanente parte di aree per standards può essere ceduta senza opere;

C 4.5. “MONTALETTO - VIA BOLLANA”

Superficie fondiaria massima mq. 2.045
 Ve massimo edificabile mc. 1.800
 Aree per Standards da cedere al Comune**** mcq. 1.000

Gf	% max di Ve edificabile	If m ³ xm ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	Pp m ² xm ³	Pp ₂ m ² xm ²
IV **	100%	1,5	8,60	25	25*	40	***	
IIa	10%	1,5	8,60	25	--	40		1x10
IIIa	30%	1,5	8,60	25	--	30	1x3	
IIIe	20%	1,5	8,60	25	25*	40	1x5	

- * - Sono vietati piani interrati.

- E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;
- L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;
- Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20, tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.l.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:
 - 1 mq. / 10 mc di Ve se ad uso garage;
 - 1 mq. / 15 mc di Ve se ad uso cantina;
- L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5.3, dal piano di calpestio strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc..)
- ** Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 200 m³ di Ve. (con arrotondamento all'unità più prossima).
- *** - i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:
 - 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
 - 2 posti auto per altre tipologie di alloggi;
- I posti auto possono essere reperiti:
 - in area scoperta ed esterna al fabbricato;
 - al piano terra ovvero al piano seminterrato degli edifici alle condizioni di cui alla nota *
- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente fruibili. (vedi art. 12.6.).
- **** - La superficie a standard deve essere ceduta al Comune previa realizzazione di parcheggio alberato.

C 4.6. "PISIGNANO - VIA ZAVATTINA"

	Superficie fondiaria massima	mq. 2.000					
	Ve massimo edificabile	mc. 1.200					
	Aree per Standards da cedere al Comune****	mq. 8.000					
Gf	% max di Ve edificabile	If m ³ xm ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	Pp m ² xm ³
IV **	100%	1,5	8,60	25	25*	40	***

- * - Sono vietati piani interrati.
- E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;
- L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;
- Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20, tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.l.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:
 - 1 mq. / 10 mc di Ve se ad uso garage;
 - 1 mq. / 15 mc di Ve se ad uso cantina;
- L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5.3, dal piano di calpestio strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc..)
- ** Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 200 m³ di Ve. (con arrotondamento all'unità più prossima).
- *** - i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:

- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
 - 2 posti auto per altre tipologie di alloggi;
 - I posti auto possono essere reperiti:
 - in area scoperta ed esterna al fabbricato;
 - al piano terra ovvero al piano seminterrato degli edifici alle condizioni di cui alla nota *
 - I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente fruibili. (vedi art. 12.6.).
- **** - Nell'ambito delle opere di urbanizzazione, devono essere realizzati e ceduti parcheggi pubblici per non meno di 1000 mq.
- La rimanente parte di aree a standards può essere ceduta senza opere;

C 4.7. "MONTALETTO-CHIESA"

Superficie fondiaria massima	mq. 2750
Ve massimo edificabile	mc. 3000
Aree per Standards da cedere al Comune****	mq. 5150 circa

Gf	% max di Ve edificabile	If m ³ xm ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	Pp m ² xm ³
IV **	100%	1,5	8,60	25	25*	40	***

- * - Sono vietati piani interrati.
- E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;
- L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;
- Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20, tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.l.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:
- 1 mq. / 10 mc di Ve se ad uso garage;
 - 1 mq. / 15 mc di Ve se ad uso cantina;
- L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5.3, dal piano di calpestio strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc..)
- ** Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 200 m³ di Ve. (con arrotondamento all'unità più prossima).
- *** - i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:
- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
 - 2 posti auto per altre tipologie di alloggi;
- I posti auto possono essere reperiti:
 - in area scoperta ed esterna al fabbricato;
 - al piano terra ovvero al piano seminterrato degli edifici alle condizioni di cui alla nota *
- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente fruibili. (vedi art. 12.6.).
- **** - Nell'ambito delle opere di urbanizzazione, devono essere realizzati e ceduti al Comune parcheggi pubblici per non meno di 4000 mq e verde pubblico (fascia alberata a servizio del parcheggio) per non meno di 420 mq.
- Deve essere realizzato e ceduto al Comune il tronco di pista ciclabile di larghezza non inferiore a 3,20 m. (minimo m. 2,50 netta) fino a via Visdomina;

26.7.

C 5 aree di riqualificazione urbanistica integrata (con obbligo di formazione del piano esecutivo).

L'insieme di spazi, denominato come sopra e contrassegnato negli elaborati grafici della Variante generale attraverso specifica perimetrazione, può essere oggetto:

- 26.7.1. di interventi sul patrimonio edilizio, preesistente all'entrata in vigore delle presenti Norme, di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2.;
- 26.7.2. di pianificazione particolareggiata (Piani Urbanistici Attuativi – PUA) estesa a tutto il comparto;
- 26.7.3. La pianificazione particolareggiata può essere estesa anche ad aree esterne al comparto per la realizzazione di dotazioni territoriali (di cui al capo A-V della L.R. 20/2000);
- 26.7.4. I comparti rientranti nel presente articolo sono da considerarsi compresi nel Programma Pluriennale di Attuazione fermo restando che l'attuazione è subordinata al parere favorevole degli enti gestori degli impianti e deve essere garantita la compatibilità dell'impianto di depurazione in termini di potenzialità depurativa residua;
- 26.7.5. Le modalità di attuazione, da osservare nei progetti di pianificazione particolareggiata, di cui nel precedente art. 26.7.2., sono riportati in maniera specifica per ogni comparto, per il quale può essere stabilita anche la specifica tipologia di strumento attuativo;

C 5.1. “EX PEEP CASTIGLIONE”

L'area deve essere attuata attraverso un Piano Urbanistico Attuativo unitario esteso a tutta la superficie del comparto;

Superficie territoriale mq. 12.635 circa

Gf	Ve max m ³	If m ³ x m	Hr M	Rc %	Ro %	Ip %	Pp m ² xm ³	Sd
IV *	12.500	1,8	8,60	35	--	30	**	30 m ² /100 m ³
*	Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 240 m ³ di Ve (con arrotondamento all'unità più prossima).							
**	i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:							
	<ul style="list-style-type: none"> • 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.; • 2 posti auto per altre tipologie di alloggi; 							
	- I posti auto possono essere reperiti:							
	<ul style="list-style-type: none"> • in area scoperta ed esterna al fabbricato; • al piano terra degli edifici; in questo caso, in deroga all'art. 5.11.4. la superficie destinata ad autorimessa non viene computata nel calcolo della SIp limitatamente a 1 mq. / 10 mc. dell'alloggio, e a condizione che la rimanente parte del piano terra (con esclusione degli ingressi), sia destinata a cantine e/o servizi; 							
	- I posti auto devono essere <u>effettivamente funzionali</u> e <u>agevolmente fruibili</u> , e dovranno garantire: 1 p.a. ≥ 25 mq.;							
***	da realizzare con parcheggi e verde e cedere al comune. (Gli stalli dei parcheggi dovranno garantire una permeabilità non inferiore al 50%);							
****	- Ip = indice di permeabilità: rapporto fra la superficie permeabile in maniera profonda e la superficie fondiaria;							

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- a) Deve essere prevista e realizzata nell'ambito del PUA e a cura e onere del lottizzante, nell'area attigua di proprietà comunale ed in posizione da definirsi in accordo con l'Amministrazione comunale:

- una scuola materna a tre sezioni con caratteristiche adeguate alla tipologia di fabbricato, il cui fabbisogno energetico sia assicurato mediante un sistema di pannelli fotovoltaici e sia prevista l'adozione di sistemi telematici di per il controllo e la conduzione degli impianti energetici;
Tale scuola materna deve essere realizzata e ceduta al Comune di Cervia con la formula "chiavi in mano" e pertanto comprensiva di tutto quanto necessario per il suo immediato utilizzo a seguito della presa in carico da parte del comune, compreso pertanto anche il C.P.I.;
 - La sistemazione dell'area di pertinenza di almeno 5000 mq.
 - La realizzazione di un parcheggio di almeno 750 mq. al servizio della scuola materna.
- b) Tutte le opere devono essere realizzate nel rispetto del Piano Stralcio di Bacino vigente;

C 5.2. "EX PEEP PINARELLA"

Il comparto si compone di tre sub-comparti C.5.2/a, C.5.2/b. e C.5.2/c.;

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano Particolareggiato preventivo unitario di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta l'area del comparto, da attuare eventualmente anche attraverso tre stralci funzionali distinti, riguardanti ognuno la totalità di ognuno dei sub-comparti che si integri correttamente con l'impianto urbanistico già realizzato nell'ambito del peep, e nel rispetto di quanto di seguito riportato:

Gf	It m ³ /m ² (privato)	It m ³ /m ² (pubblico)	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip % *****	Pp m ² xm ³	Sd****
IV **	0,5	--	2,00	11,20	30	30	30	****	St x 0,75
	--	0,2 *	--	--	--	--	--	--	--

- * - da collocare nell'area ceduta per standards e da utilizzare:
- per la realizzazione di Erp / edilizia convenzionata sulla base della sottostante tabella

Gf	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip % *****	Pp m ² xm ³	Sd
IV	2,00	11,20	30	30	30	****	Ve/100x30 m ²

- ** - Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 220 m³ di Ve (con arrotondamento all'unità più prossima).
- *** - nella superficie da cedere al comune possono essere comprese anche le aree per la pubblica circolazione;
- è da considerare obbligatoria in capo al lottizzante la realizzazione di parcheggi pubblici con arredo a verde (ex art. A-23 L.R. 20/2000) nella misura di Ve/100x11 m²;
- **** - i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:
- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
 - 2 posti auto per altre tipologie di alloggi
- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente fruibili, e dovranno garantire 1 p.a. ≥ 25 mq.;
- ***** - Ip = indice di permeabilità: rapporto fra la superficie permeabile in maniera profonda e la superficie fondiaria;

ULTERIORI PRESCRIZIONI GENERALI

- Gli stalli dei parcheggi pubblici dovranno garantire una permeabilità non inferiore al 50%;
- L'invarianza idraulica dei comparti deve essere garantita prioritariamente con opere sotto strade e parcheggi;

NORME SPECIFICHE PER IL COMPARTO C.5.2./b

- Nell'ambito delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) deve essere realizzata una piazza di dimensioni adeguate al contesto dell'area Peep;
- Possono essere realizzati, oltre alla volumetria derivante dall'applicazione dell' $It = 0,5 \text{ mc/mq.}$, ulteriori 3000 mc di volume alle seguenti condizioni:
 - Gf consentiti: IIIa
 - Siano posti al piano terra dei fabbricati prospiciente la piazza pubblica, i quali dovranno essere previsti con portico ad uso pubblico di profondità non inferiore a 3,00 m.
 - Parcheggi privati ad uso pubblico: $1\text{mq}/3\text{mc}$ (eventualmente reperibili anche all'interno delle aree cedute, nel qual caso rientrano nella disponibilità pubblica);

C 5.3. "VIA LAZIO"

L'area deve essere attuata attraverso un Piano Urbanistico Attuativo unitario esteso a tutta l'area nel rispetto dei seguenti elementi:

Con destinazione d'uso Gf IV****:

- St max utilizzabile 30%
- $It = 0,5 \text{ mc/mq}$

If m^3/m^2	Hr m	Rc %	Ro %	Ip % ***	Pp $\text{m}^2 \times \text{m}^3$	Sd**
1,00	8,60	25	--	50	*	$30 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$

* - nella misura di 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq. e due posti auto per altre tipologie di alloggio; i posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente fruibili, e devono garantire 1 p.a. $\geq 25 \text{ mq.}$,

I posti auto possono essere reperiti:

- in area scoperta ed esterna al fabbricato;
- al piano terra degli edifici; in questo caso, in deroga all'art. 5.11.4. la superficie destinata ad autorimessa non viene computata nel calcolo della SIp limitatamente a $1 \text{ mq.} / 10 \text{ mc.}$ del volume qualora di altezza massima pari a m. 2,20.

** - da realizzare a parcheggio con arredo verde (ed eventualmente verde urbano) e cedere al Comune;

(Gli stalli dei parcheggi dovranno garantire una permeabilità non inferiore al 50%);

*** - Ip = indice di permeabilità: rapporto fra la superficie permeabile in maniera profonda e la superficie fondiaria;

**** - $n^\circ \text{ max alloggi} = 1 \text{ alloggio} / 220 \text{ mc. di Ve}$;

Con destinazione d'uso Gf IIIf *:

- St max utilizzabile 70%
- $Ut = 0,3 \text{ mq/mq}$

Uf m ² /m ²	Hr m *****	Rc %	Ro %	Ip % *****	Pp m ² x m ³ **	Sd****
1,00	10,50	25	--	40	**	100 m ² /100 m ²

- * - Il rapporto di Sups+SupS e SupR deve rispettare quanto stabilito alla all'art. 28.6.7.
- ** - nella misura di un posto auto / camera;
- *** - da realizzare a parcheggio con arredo verde (ed eventualmente verde urbano) e cedere al Comune;
- **** - Ip = indice di permeabilità: rapporto fra la superficie permeabile in maniera profonda e la superficie fondiaria
- ***** - con esclusione dei volumi tecnici;

Con destinazione d'uso Gf IIIa:

- St max utilizzabile 10%
- It = 0,8 mc/mq.;

If m ³ /m ²	Hr m **	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ³	Sd*
2,00	6,00	70	--	1x3	100 m ² /100 m ²

- * - da realizzare a parcheggio con arredo verde (ed eventualmente verde urbano) e cedere al Comune;
- ** - con esclusione dei volumi tecnici;

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- La previsione Gf IIIa è subordinata alla realizzazione di una piazza pubblica su cui tale destinazione d'uso dovrà insediarsi;
- Nella piazza dovrà essere posta a cura e onere dei soggetti attuatori, un'opera d'arte (es. scultura o altro) adeguata al luogo;

ART. 27.: AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO (Dci).

27.1. Nelle aree della zona Dci, di cui in epigrafe e contrassegnata negli elaborati grafici della Variante generale con numerazione progressiva a partire dall'unità, sono ammissibili su tutte le costruzioni:

- 27.1.1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., segnalando eventualmente dove le opere da intraprendere siano finalizzate all'ottenimento di abitabilità o agibilità;
- 27.1.2. interventi manutentivi, di cui nel precedente art. 27.1.1., orientati dal metodo del restauro sulle costruzioni vincolate ai sensi delle leggi vigenti o tutelate attraverso le presenti Norme.

Sono altresì ammissibili su tutte le costruzioni esistenti:

- 27.1.3. interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti nel precedente art. 7.1.3., sulle costruzioni come sopra;
- 27.1.4. interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti nei precedenti artt. 9.1.1. e 9.1.2., e inoltre;
- 27.1.5. interventi di nuova costruzione, come definiti nei precedenti artt. 9.1.3. e 9.1.4..

Nelle zone Dc1, sui lotti ancora inedificati, all'entrata in vigore delle presenti norme, sono ammissibili:

- 27.1.6. interventi di nuova costruzione, come definiti nel precedente art. 9.1.4., con destinazione estensibile al Gf IIIf nei lotti con area $\geq 1400 \text{ m}^2$ con le seguenti modalità:
 - per intervento diretto, con $U_f = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e nel rispetto degli altri indici così come previsti nella tabella di cui al successivo art. 28.6.6.;
 - tramite acquisizione di ulteriore volume da altri lotti occupati da edilizia ricettiva; $U_f = 1,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$ applicando in questo ultimo caso la disciplina di cui nel successivo articolo 28.6.7.;
- 27.1.7. trasferimenti di V_e , dai lotti di area $< 1400 \text{ m}^2$, con le seguenti modalità:
 - per intervento diretto, con $U_f = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$, nel caso di lotti adiacenti e nel rispetto degli altri indici così come previsti nella tabella di cui al successivo art. 28.9.3.;
 - nei modi di cui al successivo articolo 28.6.7. con possibilità di utilizzare $U_f = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - nel caso di lotti adiacenti: per gli interventi ai due punti precedenti è consentito investire una parte non superiore al 20% dell'area dalla quale viene trasferito il volume per l'edificio alberghiero.

Nelle zone Dc1, sui lotti edificati, (ad esclusione dei lotti o dei fabbricati sottoposti a vincolo di tutela di cui all'art. 24.4):

- 27.1.8. oltre agli interventi previsti dalle presenti norme, sono ammissibili interventi di nuova costruzione come definiti nei precedenti artt. 9.1.3. e 9.1.4., con destinazione d'uso facente capo al Gf IIIf, con $U_f = 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, se adiacenti a lotti già con destinazione facente capo al Gf IIIf, e alle seguenti ulteriori condizioni:
 - a) i lotti siano localizzati nella prima, nella seconda o nella terza fascia (come delimitata nell'elaborato D del PRG).
 - b) il progetto preveda l'accorpamento dei lotti e l'intervento dia luogo ad un'unica struttura ricettiva;

27.2. Area produttiva turistica di completamento destinata prevalentemente ad attività ricettive (Dc1).

27.2.1. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nei precedenti artt. 27.1.4., 27.1.5. e 27.1.6, sono quantificati nella sottostante tabella:

Dc1	area produttiva turistica di completamento					destinata		
	prevalentemente ad attività ricettive							
Gf*	Cp	If**** m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ³	Sd	Sm m ²
IIIa	--	1,00	8,60	25	0	1 x 3		1.400
IIIe	--	0,2	8,60	25	0	1 x 5		1.400

IIIf**	--	--	--	--	--	--	--	--
IIIg	--	1,00	8,60	25	0	1 x 3		1.400
IIIi	--	0,6	8,60	25	0	1 x 5		1.400
IV***	--	1,00	8,60	25	0	2 posti auto/ alloggio allestibili anche su suolo scoperto *****	30 m ² x 25 m ² di Slp nel caso di interventi su area > 3000 m ² *****	1.200 *****

* - cassato

** - si veda il precedente art. 27.1.6.

- è ammesso l'insediamento di attività termali e servizi annessi compatibilmente alla Valutazione di Impatto Ambientale positiva e a condizione che tale attività sia limitata al 20% della Slp dell'albergo e la SupR sia \geq 50% della Slp totale dell'albergo stesso;

*** - indipendentemente dall'ampiezza del lotto, il Ve massimo edificabile non può essere superiore a 1.200 mc.;

- La destinazione Gf IV non consente la presenza delle altre destinazioni d'uso ad esclusione degli interventi di nuova costruzione posti sugli assi commerciali per i quali sono consentite anche destinazioni relative ai Gf IIIa e IIIg.

- è fatto salvo quanto stabilito all'art. 28.7.2. relativamente alla nuova costruzione di edilizia residenziale con rimozione del vincolo alberghiero.

- la realizzazione di autorimesse al piano terra di altezza massima pari a 2,20 m. non vengono computate nel calcolo della volumetria per una quantità non superiore a 1 mq. / 10 mc.

- numero massimo di alloggi: 1 alloggio/200 mc (da arrotondare all'unità più prossima)

- quantità massima di monolocali: 30% del numero degli alloggi fermo restando che un monocale è ammesso anche se il numero alloggi < 4;

- dimensione minima alloggi non monolocali = 45 mq di superficie netta.

**** - la verifica della capacità edificatoria dei lotti (e dei parametri ad essa legati) è da valutarsi con riferimento alla data del 23.05.1967 (data di adozione 1° Prg) purchè non siano stati oggetto di frazionamenti successivi;

***** - per le unità immobiliari con destinazione facente capo al Gf IIIe non è consentita la variazione d'uso alle destinazioni rientranti nel Gf IV.

***** - per le dimensioni del lotto si fa riferimento alla situazione alla data del 27.04.2004 (data adozione variante specifica). Frazionamenti successivi non saranno valutati;

resta fermo quanto stabilito all'art. 5.11.5.

Il limite non si applica per lotti già edificati con prevalente destinazione Gf IV alla data del 27.04.2004;

- ***** - Per le aree < 3.000 mq, obbligo di 5 mq/abitante per parcheggi;
***** - le dimensioni dei posti auto sono stabilite all'art. 12.6.;
per gli alloggi monostanza per una persona (con superficie netta compresa fra 28 e 38 mq.) è richiesto un solo posto auto;
-

27.2.2. Asse commerciale di viale Matteotti.

Nella zona compresa fra la I^a Traversa e piazzale Napoli (escluso) costituente l'asse commerciale di viale Matteotti, le modalità di intervento consentite per gli edifici posti sul fronte di viale Matteotti e su entrambi i lati possono essere estese fino ad una profondità di 60 m. dal confine pubblico di viale Matteotti, sia verso mare che verso monte, alle seguenti ulteriori condizioni:

- Deve trattarsi di un progetto unitario che riguarda congiuntamente il villino e l'area retrostante.
- All'interno delle aree di tutela dei villini, restano ferme le condizioni e prescrizioni fissate all'art. 24.4.
- All'area retrostante viene sottratta la capacità edificatoria eventualmente già utilizzata;
- H max = 8,60.
- In tutta la porzione di area oggetto del presente articolo 27.2.2 è consentita la realizzazione di interrati per il reperimento dei prescritti parcheggi privati solo a condizione che la realizzazione degli scavi avvenga attraverso l'utilizzo di palancolati o diaframmi al fine di non intaccare la falda;
- Standards pubblici: 15 mq. / ab. (monetizzabili)
- Il piano terra dei volumi di nuove costruzioni deve essere destinato ad uso di cui al Gf IIIa e/o IIIg
- Il presente articolo può essere attuato in alternativa a quanto stabilito nella norma generale che regola le zone Dc1

27.2.3. In presenza di edifici ricettivi è da fare riferimento alle norme del successivo art. 28.6 (D28) e seguenti.

27.3.

Area produttiva turistica di completamento destinata a residence abitazioni turistiche, già dotata di piano esecutivo approvato (Dc2).

27.3.1. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nei precedenti artt. 27.1.4., 27.1.5. e 27.1.6, sono quantificati nella sottostante tabella:

Dc2 area produttiva turistica di completamento destinata a residence abitazioni turistiche, già dotata di piano esecutivo approvato

Gf	It	If	H	Uf*	Ut**
	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m	m ² /m ²	m ² /m ²
IIIa	0,75	1,50	15	0,60	0,25
IIIe	0,75	1,50	15	0,60	0,25
IIIf	0,75	1,50	15	0,60	0,25
IIIg	0,75	1,50	15	0,60	0,25
IV***	0,75	1,50	15	0,60	0,25

Destinazioni d'uso del comparto (via Tritone)			Destinazioni d'uso del comparto (via Mezzanotte)		
10%	di Uf	attrezzature produttive	50%	di Uf	per esercizi ricettivi e collaterali al ricettivo
60%	di Uf	per residenza turistica	30%	di Uf	per residenza turistica
30%	di Uf	per infrastrutture di uso pubblico	20%	di Uf	per residence

- * - Uf = slp/SM come da strumento urbanistico generale previgente;
 - ** - Ut = slp/St come da strumento urbanistico generale previgente;
 - *** - per la residenza deve essere garantito almeno un posto auto chiuso per alloggio.
- Il 50% della superficie del comparto deve essere destinata ad uso pubblico. Tale superficie deve prevedere un minimo del 30% a parcheggi e un minimo di 50% a verde attrezzato.

27.4.

Area produttiva turistica destinata agli impianti di servizio alla nautica da pesca e da diporto (Dc3).

- 27.4.1. L'area produttiva, di cui in epigrafe, è destinata alla ristrutturazione e riqualificazione degli impianti per la nautica da pesca e da diporto e, in particolare, all'allestimento a terra di attrezzature di servizio alla navigazione.
- 27.4.2. Gli interventi sono disciplinati attraverso il Progetto unitario e i suoi successivi aggiornamenti, approvati dall'Amministrazione comunale a partire dal 1979, e, dove ricadenti nel perimetro dell'area A1, di cui nel precedente art. 24., tramite le previsioni della Variante Specifica al Centro Storico vigente in quest'ultima: fanno eccezione gli interventi per l'installazione di impianti tecnologici all'aperto in quanto al servizio della navigazione.
- 27.4.3. Qualora l'Amministrazione comunale d'intesa con quella interessata si proponga di formare un nuovo Progetto Unitario, i parametri urbanistici da osservare nella progettazione di quest'ultimo sono quantificati nella sottostante tabella:

Dc3 area produttiva turistica destinata agli impianti di servizio alla nautica da pesca e da diporto

Gf	Cp	It m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ³
IIIa	4	2,00	10	--	--	--
IIIg	4	2,00	10	--	--	--
VIIb	5	2,50	10	--	--	--

27.5.

Area produttiva turistica: strutture ricettive all'aria aperta (Dc4).

27.5.1. L'area produttiva, di cui in epigrafe, è destinata alle attività elencate nella legge regionale 16/2004.

27.5.2. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nei precedenti artt. 27.5.1., sono quantificati nella sottostante tabella:

Dc4 area produttiva turistica (camping e simili)

Gf	H m	Uf* m ² /m ²	Sm m ²
IIIh	4***	0,08	**

* - Uf = slp/SM come da strumento urbanistico generale previgente; concorrono al computo dell'indice di utilizzazione le unità abitative fisse o bungalow che hanno carattere di manufatto edilizio; concorrono altresì le unità abitative con caratteristiche di mobilità come caravan, maxicaravan, mobilheouse o similari qualora possiedano elementi di collegamento permanente col terreno e/o allacciamenti con le reti tecnologiche non rimovibili in ogni momento.

** - come perimetrata negli elaborati grafici della presente Variante generale: 10% di Sm è da destinare alla ricreazione all'aperto. $(S - Sc) / 50 =$ numero di alberi d'alto fusto, scelti fra le essenze tipiche di cui nella successiva Parte terza da mettere a dimora sulla superficie scoperta Sc, fatte salve le prescrizioni del Regolamento edilizio.

*** - è ammessa un'altezza fino a 6,5 m. per il solo edificio della direzione/reception e comunque limitatamente ad una superficie non superiore a 200 mq. di S.c.

27.6.

Area produttiva turistica di completamento (impianti termali) (Dc5)

27.6.1. L'area produttiva, di cui in epigrafe, è destinata agli insediamenti per l'esercizio dell'attività termale.

Per tale zona il piano è attuato attraverso l'intervento diretto su una superficie corrispondente alle zone individuate negli elaborati grafici della Variante generale.

27.6.2. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nel precedente art. 27.6.1., sono quantificati nella sottostante tabella:

Dc5 area produttiva turistica di completamento (terme)

Gf	Cp	It m ³ /m ²	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Sm**	Pp m ² xm ³	Sd
IIg*	--	--	--	--	--	--	--	--	--
III	1	--	1,50	11,50	20	30	--	1 x 5	--
III _m	1	--	1,50	11,50	20	30	--	1 x 5	--

* - nei limiti fissati nel precedente art. 6.1.2.g) ed entro le soglie dei parametri fissati in tabella per il Gf di riferimento;

** - come perimetrata negli elaborati grafici della Variante generale. $(S - Sc) / 33$ = numero di alberi d'alto fusto, scelti fra le essenze tipiche di cui nella successiva Parte terza da mettere a dimora sulla superficie scoperta, Sc fatte salve le prescrizioni del Regolamento edilizio;

27.7.

Area produttiva turistica per attrezzature ricreative all'aperto di uso collettivo (Dc6).

27.7.1. L'area produttiva, di cui in epigrafe, è destinata all'ampliamento degli impianti sportivi e ricreativi, prevalentemente offerti al turista, già insediati e provvisti di opere adeguate di urbanizzazione primaria.

27.7.2. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nel precedente art. 27.7.1., sono quantificati nelle sottostanti tabelle (S fino e oltre 20.000 m²):

a) Dc6 area produttiva turistica di potenziamento di attrezzature ricreative esistenti

Gf	Cp	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	SM** m ²	Pp m ² xm ³	Sd
IIg*	--	--	--	--	--	--	--	-
IIIg	0,80	0,50	8,60	10	15	19.999	1x3	
IIIi	0,80	0,50	8,60	10	15	19.999	1x5	
III _m	0,80	0,50	11,20	30	45	19.999	1x5	
XI	0,40	0,40	8,60	10	10	19.999	***	

* - nei limiti fissati nel precedente art. 6.1.2.g) ed entro le soglie dei parametri urbanistici fissate in tabella;

** - la parte dell'area scoperta occupata dagli impianti ricreativi e sportivi, non può superare la metà della medesima; l'altra metà deve essere piantumata con alberi di alto fusto, scelti fra le essenze tipiche di cui nella successiva Parte Terza, in numero pari o superiore a $(S - Sc) / 50$;

*** - cfr. art. 12.2.;

b) Dc6 area produttiva turistica per nuovi allestimenti di attrezzature ricreative

Gf	Cp	It m ³ /m ²	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Sm** m ²	Pp m ² xm ³	Sd
IIg*	--	--	--	--	--	--	--	--	--
IIIg	0,80	0,40	0,90	8,60	10	15	20.000	1x3	S/5
XI	1	0,50	0,90	8,60	10	15	20.000	***	S/5

* - nei limiti fissati nel precedente art. 6.1.2.g) ed entro le soglie dei parametri urbanistici fissate in tabella;

** - la parte dell'area scoperta occupata dagli impianti ricreativi e sportivi, non può superare la metà della medesima; l'altra metà deve essere piantumata con alberi di alto fusto, scelti fra le essenze tipiche di cui nella successiva Parte Terza, in numero pari o superiore a (S - Sc) / 50;

*** cfr. art. 12.2..

27.7.3. L'area di S è da misurare sull'assetto catastale in atto alla data di adozione delle presenti Norme.

27.7.4. Nelle aree perimetrate $\circ \circ \circ \circ \circ \circ$ è consentito il mantenimento della destinazione d'uso a garage.

27.8.

Area produttiva industriale e artigianale (Dc7).

27.8.1. L'area produttiva, di cui in epigrafe, è destinata al completamento di comparti industriali e artigianali già previsti in precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

27.8.2. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nel precedente art. 27.8.1., sono quantificati nella sottostante tabella:

Dc7 area produttiva industriale e artigianale

Gf*****	Cp	It m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Pp m ² x m ²	Pp m ² x m ³	Sm m ²	Sd**
IIa	--	--	10*	60	60	1 x 10	--	1500	--
IIb	--	--	10*	60	60	1 x 10	--	1500	--
IIc***	--	--	10*	60	60	1 x 10	--	1500	--
IIe	--	--	10*	60	60	1 x 10	--	1500	--
IIf	--	--	10*	60	60	1 x 10	--	1500	--
IIg	entro i limiti di cui nel precedente art. 6.1.2							1500	--
IIIa****	--	--	10*	60	60	--	1 x 3	1500	--
IIIc*****	--	--	10*	60	60	--	1 x 5	5000	--

IIId	--	--	10*	60	60	--	1 x 5	5000	--
IIIg*****	--	--	10*	60	60	--	1 x 3	1500	--
IIIp*****	--	--	10*	60	60	1 x 10	--	1000	--
VIIc	--	--	10*	60	60	1 x 10	--	5000	--

* - esclusi i volumi tecnici; nelle aree contrassegnate con il simbolo \square Hr non può superare 8,00 m. e deve essere realizzato uno standard a parcheggio pubblico pari a 1/5 della superficie e la sistemazione a verde dell'area a filtro;

** - nei casi dove l'accessibilità a lotti edificabili richieda il completamento o la costruzione ex novo di opere di urbanizzazione primaria, come definite nel precedente art. 13.1.1., sono da applicare le norme di cui nel successivo art. 28.4. ed in particolare la realizzazione dello standard è da applicarsi per le eventuali aree inedificate di superficie \geq a 10.000 m².

- *** - La funzione “mostra e vendita di prodotti agricoli” all’interno del Gf II, può essere attuata solo attraverso gli “esercizi di vicinato” (S.V. < 250 mq.).
- **** - Sono ammessi ampliamenti delle strutture di vendita di prodotti alimentari esistenti al 24/4/99 (anche in trasferimento), fino ad un massimo del 20% della S.V. purchè vengano comunque rispettati tutti gli altri parametri e dotazioni di parcheggi;
- ***** - Relativamente al Gf IIIc (se trattasi di attività commerciale):
 - 1) Superficie massima di intervento ammessa ad uso commerciale = 20% di Sf ovvero St; (il presente limite non si applica alle attività commerciali esistenti (al 24/4/99) e/o in trasferimento);
 - 2) Sono ammessi ampliamenti delle strutture di vendita di prodotti alimentari esistenti al 24/4/99 (anche in trasferimento) fino ad un massimo del 20% della S.V. purchè vengano comunque rispettati tutti gli altri parametri e dotazioni di parcheggi;
- ***** - la dotazione di parcheggi privati accessibili alla clientela deve comunque rispettare anche la dotazione minima per attività commerciali con S.V.> 250 mq. prevista all’art. 12.2., lett. h), lettere a) e b).
- ***** - insediabile solo:
 - nell’area artigianale di Montaletto compresa fra: il limite del Preparco, la S.S. 71 bis, via Beneficio 2° Tronco, via Sirena;
 - nell’area artigianale di Savio compresa fra: la S.S. 16, il tracciato di progetto della Variante S.S. 16, la zona E.
- ***** - nella eventualità siano presenti antenne di telefonia mobile tale attività potrà essere insediata solo ad almeno 100 ml. dalla installazione.
 - Alla richiesta del Permesso di Costruire dovranno essere espletate, in fase previsionale, le dovute analisi di clima acustico al fine di appurare la mancanza di conflitti fra il servizio che si intende inserire e le attività insediate nella zona.
- ***** -Nel caso sia insediato o previsto l’insediamento dello’attività IIIp, l’eventuale previsione o sostituzione delle attività limitrofe dovrà avvenire previa verifica della compatibilità con il servizio all’infanzia svolto

27.8.3. Nell’area artigianale Malva Sud, individuata dalle Vie Pineta Formica, Braies, Viverone e Lesina, l’edificazione, in ampliamento agli edifici esistenti, potrà avvenire a confine verso le aree di proprietà pubblica destinate a Verde o a Percheggio.

27.8.4. E’ consentita la destinazione Gf IIIe con esclusione del Piano Terra.

27.8.5. Nell’area cinta dal “perimetro di zona Dc7 con prescrizioni” per interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, deve essere realizzato contestualmente agli interventi, un parcheggio pubblico nell’area destinata ad attrezzature pubbliche interna al perimetro e di dimensioni non inferiori a tale area.

27.9. **Area produttiva per insediamenti direzionali al servizio del settore primario (Dc8).**

27.9.1. L’area produttiva, di cui in epigrafe, è destinata alle attività dei Gf IIc e IIId, come definiti nel precedente art. 6.1.2.: tali attività devono essere all’esclusivo servizio del settore primario.

Dc8 area produttiva per insediamenti direzionali al servizio del settore primario

Gf	Cp	It m ³ /m ²	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Sm m ²	Pp m ² xm ²	Sd
Iic*	1	--	1	11,20	40	40	10.000	1 x 10	--
Iid**	1	--	1	11,20	40	40	10.000	1 x 10	--

* - La funzione “mostra e vendita di prodotti agricoli” all’interno del Gf II, può essere attuata solo attraverso gli “esercizi di vicinato” (S.V. < 250 mq.).

** - Tutte le funzioni commerciali previste all’interno del Gf Iid, possono essere attuate solo attraverso gli “esercizi di vicinato” (S.V. < 250 mq.).

27.10.

Area produttiva turistica per attrezzature ricettivo-ricreative all'aperto.(Dc9).

27.10.1. L'area produttiva, di cui in epigrafe, è destinata all'insediamento di attrezzature a carattere ricreativo e ricettivo, prevalentemente offerti al turista, provvisti di opere adeguate di urbanizzazione primaria.

27.10.2. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nel precedente art. 27.10.1., sono quantificati nelle sottostanti tabelle.:

a) Dc9 Area produttiva turistica per attrezzature ricettivo-ricreative all'aperto

Gf	% max destinabile ai vari usi ***	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ²	Pp m ² xm ³	Sd
VIIc*	20%	--	3,50	--	--	--	--	--
Xa	100%	--	--	--	--	--	--	--
XIIIb	15%	--	--	--	--	1x10	--	--
XIIIc	20%	**	3,50	5	--	--	1x3	--

* - I parcheggi (percorsi e stalli) devono essere realizzati con superficie drenante.

- Nell’area di cui al Gf VII c) sono insediabili, con If max = 0,1 mc/mq., anche bungalow ovvero unità abitative con caratteristiche di mobilità come caravan, maxicaravan, mobilheouse o similari qualora possiedano elementi di collegamento permanente col terreno e/o allacciamenti con le reti tecnologiche non rimovibili in ogni momento.

** con un massimo di 200 mq. totale.

*** Da calcolarsi con riferimento alla superficie oggetto di permesso di costruire.

Prescrizioni

- L’area più prossima alla S.S. 16 dovrà essere piantumata con Pinus pinea (Pino domestico) a debita distanza dalla strada e con densità di 1 albero / 200 mq.
- Il perimetro dell’area di intervento ed eventualmente anche parte delle aree interne dovranno essere piantumate con siepi alberate e filari.
- Le essenze arboree da mettere a dimora dovranno essere principalmente il Populus nigra (Pioppo nero) e il Celtis australis (Bagolaro).
- L’area adibita per case mobili deve essere progettata in modo da garantirne un adeguato inserimento paesaggistico e ambientale, mediante la realizzazione delle strutture e attrezzature logistiche con materiali idonei e illuminazione di limitata potenza direzionata a terra.

ART. 28.: AREE PRODUTTIVE E SPECIALI DI ESPANSIONE (DeI).

28.1.

"città delle colonie" (DeI)

Nell'insieme di spazi, denominato come sopra e contrassegnato nelle tavv. 02., 04., 07. e 10. degli elaborati grafici della Variante generale attraverso specifiche campiture e perimetrazioni, sono ammissibili su tutte le costruzioni:

- 28.1.1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., segnalando eventualmente dove le opere da intraprendere siano finalizzate all'ottenimento di abitabilità o agibilità; e, previa formazione di un Piano Unitario di iniziativa pubblica "Piano città delle colonie";
- 28.1.2. ristrutturazione edilizia, come definita nei precedenti artt. 9.1.1. e 9.1.2.;
- 28.1.3. nuova costruzione, come definita nei precedenti artt. 9.1.3. e 9.1.4..
- 28.1.4. Il Piano Unitario deve riguardare la totalità delle aree con zonizzazione DeI e dovrà costituire un approfondimento della pianificazione delle aree la cui attuazione potrà avvenire attraverso Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata anche relativi a subcomparti funzionali.
L'attuazione dei subcomparti è comunque subordinata alla verifica della compatibilità della rete fognaria e dell'impianto di depurazione
- 28.1.5. I parametri urbanistici di riferimento del Piano Unitario, di cui al precedente art. 28.1.4., sono quantificati nella sottostante tabella:

DeI "città delle colonie"

Gf	It m ³ /m ²	If m ³ / m ²	Hr m ***** *****	Rc %	Ro % ***** ***	Pp m ² xm ³	S _m m ²	Sd m ² *****
IIIa	***	3	8,60	40	0	1 x 3	—	S/4
III ^f *	***	5	17	40	65	1 posto per camera	—	S/4
IIIg	***	3	14	25	30	1 x 3	—	S/4
III	***	3	14	25	30	1 x 5	—	S/4
IV**	***	1,5	8,60	25	0	*****	—	S/4
VIb	****	3	14	25	30	0,5 x 10	—	S/4
X	--	--	--	--	--	--	—	--
XIa	***	--	--	--	--	--	—	--
XIb	***	--	--	--	--	--	—	--

- * - per non meno del 70% di Ve totale;
- Il rapporto di S_{ups}+S_{upS} e S_{upR} deve rispettare quanto stabilito alla all'art. 28.6.7.
- ** purchè limitato alla residenza turistica in quanto concorre al Ve, facente capo al Gf III^f in misura non superiore al 30% del Ve;
- n° max alloggi – 1 alloggio / 220 mc.. di Ve;
- *** - da ricavare in ragione del 100% di Ve, come definito nel precedente art. 5.13.1., per interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione con accorpamento di due o più edifici all'interno del sedime originario, sulla base di quanto stabilito dal Piano Unitario di cui al comma 28.1.4.;
- **** - in ragione di 1/20 di Ve;

- ***** - i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:
- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
 - 2 posti auto per altre tipologie di alloggi
- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente fruibili, e dovranno garantire 1 p.a. = 25 mq.;
- ***** - da realizzare con parcheggi e verde e cedere al Comune;
- ***** - Le previsioni di realizzazione di interrati devono essere accompagnate da una accurata relazione geologico-tecnica che riporti, anche la situazione relativa alla falda freatica (acqua dolce e cuneo salino); per la realizzazione delle fondazioni e degli interrati, qualora venga previsto di intercettare la falda, gli scavi devono essere realizzati con l'utilizzo di palancolati e/o diaframmi spinti fino al substrato argilloso-limoso al fine di minimizzare gli effetti negativi sulla falda;
- ***** - con esclusione dei volumi tecnici;
-

Sono inoltre da prevedere e sistemare a verde varchi in grado di:

- 28.1.6. congiungere tramite percorsi ciclo-pedonali, conformi alle prescrizioni di cui nel successivo art. 35., le aree di pubblica circolazione sulle quali si affacci l'intervento disciplinato attraverso la pianificazione particolareggiata (PP e Ppp); favorire la connessione con analoghi percorsi già aperti o previsti nei dintorni negli elaborati grafici della Variante generale o di suoi strumenti esecutivi; riannodare ogni traccia presente sul suolo ed eventualmente nel sottosuolo di assetti rilevanti nella storia del territorio e a espandere, sviluppandone la penetrazione verso il territorio antico, come definito nel successivo art. 38., il suolo forestato nei modi espressamente indicati nel successivo art. 45.2.; mettere in valore la testimonianza delle colonie storiche.
- 28.1.7 Sono da privilegiare soluzioni progettuali che consentano, qualora possibile, di incrementare a m. 10,00 la distanza dei fabbricati da viale Italia rispetto ai minimi di norma.
- 28.1.8. “Nelle aree da attuare sulla base della tabella di cui al comma 28.1.5, nel caso di insediamento di destinazioni di cui al GfIIIa IIIg è concesso un bonus extra indice per la implementazione dei medesimi Gf in misura pari al volume ad essi destinato da parte dei soggetti attuatori. La quantità del bonus non può tuttavia superare il 2% del Ve totale indipendentemente dalla quantità Ve destinata ai suddetti Gf”

28.2.

"Bassona" (De2)

Il comparto, denominato come sopra e contrassegnato nelle tavv. A.02., A.04. e B.1.1. degli elaborati grafici della Variante generale attraverso campitura e perimetrazione, può essere oggetto:

- 28.2.1. di interventi sul patrimonio edilizio, preesistente all'entrata in vigore delle presenti Norme, di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2.;
- 28.2.2. di pianificazione particolareggiata (PP e Ppp) per comparti compresi rispettivamente tra: a) la ferrovia Ravenna-Rimini, la pineta, il campo del golf e lo scolo rappresentato negli elaborati grafici o a sottocomparti di area non inferiore a 250.000 m² e b) la via Stazzone, il canale emissario della Salina, la ferrovia e lo stesso scolo senza possibilità di frazionamento.
- 28.2.3. I parametri urbanistici, da osservare nei progetti di PP o Ppp, di cui nel precedente art. 28.2.2., sono quantificati nella sottostante tabella:

De2 "Bassona"

Gf	Cp	It m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ³	Sd**** m ²
Xa	0,04	0,02*	8,60**	5	5	1 x 3	
Xb	0,04	0,02*	8,60**	5	5	1 x 3	
XIb	0,04	0,02*	8,60**	5	5	***	
XII	--	--	8,60	--	--	S/5	

* - comprensivo di Ve esistente all'entrata in vigore delle presenti Norme;

** - con eccezione fino a 12 m per i manufatti isolati di cui nel successivo art. 28.2.5.;

*** - cfr. art. 12.2.;

**** - 30% del comparto di pianificazione particolareggiata (PP e Ppp).

Sono da prevedere e allestire:

- 28.2.4. una "corona" di suolo forestato nei modi espressamente indicati nel successivo art. 45.2., di profondità mai inferiore a 150 m e costituente un "segno" paesistico in grado di rievocare il sembiante dell'antica pineta di Cervia e di produrre una rigorosa ricostruzione ambientale, come definita nel successivo art. 36.3., su un'area pari almeno a 1/3 dell'area del comparto di cui nel precedente art. 28.2.;
- 28.2.5. manufatti isolati nella "corona" con caratteristiche simboliche e strutturali coerenti alla rievocazione e ricostruzione, di cui nel precedente art. 28.2.4., atti a convogliare l'attenzione e a guidare l'accesso verso le attrezzature ricreative e sportive preesistenti alla entrata in vigore delle presenti Norme come allestibili successivamente attraverso la pianificazione particolareggiata (PP e Ppp).

28.3.

"Spina" per nuovi servizi urbani (De3)

L'insieme di spazi, denominato come sopra e contrassegnato negli elaborati grafici della Variante generale attraverso specifica perimetrazione, può essere oggetto:

- 28.3.1. di interventi sul patrimonio edilizio, preesistente all'entrata in vigore delle presenti Norme, di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2. e, per i soli edifici con destinazione residenziale alla data di approvazione della variante generale al PRG, di ristrutturazione edilizia, come definiti nei precedenti artt. 9.1.1. e 9.1.2 ;
- 28.3.2. di pianificazione particolareggiata (PP e PPp) estesi a comparto di forma compatta ai sensi del precedente art. 5.2., di almeno 10.000 m², fatti salvi i casi di area inferiore riscontrabili negli elaborati grafici della Variante generale.
- 28.3.3. I parametri urbanistici, da osservare nei progetti di pianificazione particolareggiata (PP e PPp), di cui nel precedente art. 28.3.2., sono quantificati nella sottostante tabella:

De3 "Spina" per nuovi servizi urbani								
Gf	Cp	It m ³ /m ²	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ³	Sd**** m ²
IIIa	1	0,5	2	8,60	30	40	1 x 3	S/1,50
IIIb	0,60	0,3	2	8,60	50	65	1 x 5	S/1,50
IIIe	0,80	0,4	2	11,20	30	30	1 x 5	S/1,50
IIIg	1	0,5	2	11,20	30	30	1 x 3	S/1,50
III m	1	0,5	3	11,20	50	65	1 x 5	S/1,50
IV	1	0,5	1,5	8,60	25	30	1 x 10*	S/1,50
V	--	--	3	12,50	40	40	0,5 x 10	--
VIa	--	--	3	12,50	40	40	0,5 x 10	--
Xa	--	--	0,10	4.30**	5	5	--	--
Xb	--	--	0,10	4.30**	5	5	--	--
XIb	--	--	0,30	4.30**	10	10	***	--

* il primo posto auto per ciascun alloggio deve essere ricavato in spazio chiuso;

** fatte salve le maggiori altezze di costruzioni aperte tipo tribune o simili e impianti di trasmissione;

*** cfr. art. 12.2.;

**** nella superficie da cedere al Comune possono essere comprese anche aree di pubblica circolazione.

28.3.3bis Nelle aree cedute all'Amministrazione, oltre alle specifiche funzioni previste nella precedente tabella, è possibile realizzare gli interventi di cui al successivo art.31 nell'ambito delle destinazioni (vincolanti e/o programmatiche) espresse dai simboli riportati in cartografia, riferimento alla tabella di cui al successivo art. 31.3;

Sono, inoltre, da favorire:

- 28.3.4. l'accorpamento dei nuovi lotti alle aree già costruite, al fine di favorire la compattazione del tessuto edilizio e perseguire la ricomposizione dell'assetto urbanistico di ambiti consolidati o che risultassero compromessi da precedenti edificazioni frammentarie;
- 28.3.5. un'integrazione fra la rete carrabile, i percorsi ciclo-pedonali e i parcheggi al servizio delle attività della Spina;
- 28.3.6. la continuità dei percorsi pedonali all'interno delle costruzioni tramite portici e gallerie;
- 28.3.7. la messa a dimora di alberi, alberelli e arbusti, di cui nell'elenco del successivo art. 39.1.;
- 28.3.8. la similitudine fra le pavimentazioni dei percorsi, di cui nel precedente art. 28.3.6., allo scopo di renderne percepibile la continuità e di diffondervi il requisito della filtrabilità.

28.4.

Aree produttive, artigianali o industriali, e commerciali in quanto caratterizzate da tipologie edilizie e infrastrutture assimilabili (De4) e fasce di filtro per le aree industriali e artigianali (De5).

28.4.1. L'area produttiva, di cui in epigrafe, è destinata all'espansione di comparti industriali e artigianali già previsti in precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

28.4.2. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nel precedente art. 28.4.1., sono quantificati nella sottostante tabella:

De4 area produttiva, artigianale o industriale, e commerciale in quanto caratterizzata da tipologie edilizie e infrastrutture assimilabili

Gf*****	Cp	It m ³ /m ²	If m ³ /m ²	Hr M	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ²	Pp m ² xm ³	Sd
IIa	--	3	5	10*	50	50	1 x 10	--	S/5
IIb	--	3	5	10*	50	50	1 x 10	--	S/5
IIc**	--	3	5	10*	50	50	1 x 10	--	S/5
IIE	--	--	--	--	--	--	--	--	S/5
IIf	--	3	5	10*	50	50	1 x 10	--	--
IIg	--	--	--	--	--	--	--	--	--
IIIa***	--	3	5	10*	50	50	--	1 x 3	S/5
IIIc****	--	3	5	10	50	50	--	1 x 5	S/5

IIIId	--	3	5	10	50	50	--	1 x 5	S/5
IIIg*****	--	3	5	10	50	50	--	1 x 3	S/5
IIIp*****	--	3	5	10	50	50	1 x 10	--	S/5

* esclusi i volumi tecnici.

** - La funzione "mostra e vendita di prodotti agricoli" all'interno del Gf II, può essere attuata solo attraverso gli "esercizi di vicinato" (S.V. < 250 mq.).

*** - Sono ammessi ampliamenti delle strutture di vendita di prodotti alimentari esistenti al 24/4/99 (anche in trasferimento), fino ad un massimo del 20% della S.V. purchè vengano comunque rispettati tutti gli altri parametri e dotazioni di parcheggi;

**** - Relativamente al Gf IIIc (se trattasi di attività commerciale):
 1) Superficie massima di intervento ammessa ad uso commerciale = 20% di Sf ovvero St; (il presente limite non si applica alle attività commerciali esistenti (al 24/4/99) e/o in trasferimento);
 2) Sono ammessi ampliamenti delle strutture di vendita di prodotti alimentari esistenti al 24/4/99 (anche in trasferimento) fino ad un massimo del 20% della S.V. purchè vengano comunque rispettati tutti gli altri parametri e dotazioni di parcheggi;

***** - la dotazione di parcheggi privati accessibili alla clientela deve comunque rispettare anche la dotazione minima per attività commerciali con S.V.> 250 mq. prevista all'art. 12.2., lett. h), lettere a) e b).

***** - insediabile solo:
 - nell'area artigianale di Montaletto compresa fra: il limite del Preparco, la S.S. 71 bis, via Beneficio 2° Tronco, via Sirena;
 - nell'area artigianale di Savio compresa fra: la S.S. 16, il tracciato di progetto della Variante S.S. 16, la zona E.

***** - nella eventualità siano presenti antenne di telefonia mobile tale attività potrà essere insediata solo ad almeno 100 ml. dalla installazione.

- Alla richiesta del Permesso di Costruire dovranno essere espletate, in fase previsionale, le dovute analisi di clima acustico al fine di appurare la mancanza di conflitti fra il servizio che si intende inserire e le attività insediate nella zona.

***** -Nel caso sia insediato o previsto l'insediamento dello'attività IIIp, l'eventuale previsione o sostituzione delle attività limitrofe dovrà avvenire previa verifica della compatibilità con il servizio all'infanzia svolto

28.4.2.bis. E' consentita la destinazione Gf IIIe con esclusione del Piano Terra

De5: Fasce di filtro per le aree di cui nel precedente art. 28.4.

28.4.3. Tutti i lotti edificabili ai sensi del precedente art. 28.4., aventi almeno un lato prospiciente aree produttive agricole, sedi stradali e loro spazi di rispetto ai sensi del successivo art. 29., devono avere una parte sistemata a verde.

28.4.4. La sistemazione a verde deve essere caratterizzata dalla presenza di patrimonio arboreo, selezionato ai sensi del successivo art. 39.1., per una profondità assimilabile a quella indicata nella tav. A.09. e A.10. degli elaborati grafici della Variante generale.

28.4.5. Le fasce arborate ai sensi del precedente art. 28.4.4. sono conteggiabili ai fini del calcolo di It e Rc, come definiti nel precedente art. 5., quando vi sia messo a dimora un albero ogni 50 m².

28.5 **Aree produttive edificate ricadenti in zona di riqualificazione della costa (De6)**

Ai fini della valorizzazione ambientale dei suoli forestati liminari alla costa l'Amministrazione comunale promuove la rinaturazione delle parti di essi compromesse dall'edificazione tramite P.P. da formare ai sensi dell'art. 13 delle norme tecniche di attuazione del P.T.P.R..

Fino all'approvazione di siffatti strumenti sono sempre ammissibili sulle costruzioni preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., o ristrutturazione edilizia, come definiti nei precedenti artt. 9.1.1. e 9.1.2., anche con ricomposizione dei volumi esistenti, purché senza aumento di Ve ed Rc esistenti e, qualora trattasi di strutture ricettive, senza aumento del numero dei posti letto.

E' inoltre consentito allestire parcheggi privati a servizio di strutture ricettive a condizione che:

- siano mantenute le alberature eventualmente esistenti;
- sia mantenuta la superficie impermeabile esistente ovvero, non sia impermeabilizzato più del 30%, nel caso l'area da adibire a parcheggio abbia attualmente un'impermeabilizzazione minore del 30%.

28.6. **Lotti di pertinenza di edifici ricettivi circoscritti alle proprietà catastali risultanti da atto con data precedente il 18.06.1992 ovvero l'adozione della Variante specifica in adempimento della Legge regionale 28/90 (D28) nonché lotti di pertinenza di edifici ricettivi realizzati successivamente a tali date purché entro il 28.9.2010 (data di adozione della variante specifica al PRG).**

28.6.1. Gli interventi urbanistico-edilizi, sui lotti, di cui nel precedente art. 28.6., operano nei campi A, B, C e D ed entro le fasce I, II e III dei campi stessi come perimetrati nella tav. 2 degli elaborati grafici della Variante specifica allegata a quelli della Variante Generale. I Piani particolareggiati, di cui nei successivi articoli 28.6.7. e 28.6.8., devono essere formati:

- a) entro la superficie di ciascun campo e fascia o coinvolgendo la fascia contigua nello stesso campo, ovvero coinvolgendo la fascia contigua e campo contiguo, purché il lotto secondario rientri all'interno della metà del campo contiguo più prossima al lotto principale;
- b) entro la superficie del comparto Terme e la fascia III dei campi A e B, come perimetrati negli elaborati di cui sopra.

- 28.6.2. Le caratteristiche degli edifici ricettivi sono da accertare, nel loro stato di fatto alla data del 18 giugno 1992, nelle forme del progetto assentite precedentemente dalla Amministrazione Comunale o condonato ai sensi della L. 47/1985. E' fatta salva la capacità ricettiva (stanze e posti letto) che va accertato alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90.
- 28.6.3. La superficie dei lotti di pertinenza degli edifici ricettivi, sempre nell'ambito degli interventi, di cui nei precedenti artt. 28.6.1. e 28.6.2., è da misurare a prescindere da eventuali frazionamenti dei lotti stessi documentabili come avvenuti dopo il 18 giugno 1992.
- 28.6.4. Negli edifici ricettivi, anche dove non ricadessero nei campi e fasce di cui nel precedente art. 28.6.1., sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2..
- 28.6.5. Nei lotti di pertinenza di uno o più edifici ricettivi, qualunque sia la loro ubicazione, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti nei precedenti artt. 9.1.1. e 9.1.2., entro il volume contenuto nella sagoma in soprassuolo - ed eventualmente in sottosuolo degli edifici stessi; tali interventi sono assentibili tramite il rilascio di permesso di costruire eventualmente convenzionata nel caso specificato nella sottostante tabella con il simbolo *****.
- a) Qualora gli interventi, di cui nel precedente articolo 28.6.5., coinvolgano la superficie di riposo (SupR) e/o la superficie di Soggiorno e servizio (SupS, Sups) dell'edificio ricettivo la ristrutturazione edilizia è disciplinata come segue:

Su * SupS+Sups min. 35% della superficie esistente	Uf	H	Rc	L		Ro	Pp	Sd
				s	p**			
SupR max. 65% della superficie esistente	--	--	--	min. 10% di Pp	min. 30% ***	max. 65% *****	2 posti auto ogni 5 camere *****	-

(Per le abbreviazioni e simboli non riscontrabili nel precedente art. 5. si veda il successivo art. 28.10.11.)

- * - dove sia fornito il servizio di ristorazione: ne gli altri edifici ricettivi, privi di tale servizio (meubl  e albergo residenziale), i rapporti devono essere non inferiori a 25%-75%, 30%-70%, 35%-65%, dove il numero dei letti ammonti rispettivamente da 0 a 39, da 40 a 80 e oltre 80;
- ** - la SupR non pu  scendere al di sotto del 50% della SIp;
- ** - quota di Pp da riservare al piano di campagna in misura comunque non inferiore a 5 posti auto;
- *** - superficie filtrante, sistemata con alberi d'alto fusto messi a dimora su prato e con parti eventualmente pavimentate di materiale a sua volta filtrante, per non oltre il 50% della superficie stessa;
- **** - spazio destinabile anche a SupS o Sups, se:
- corredato da parere favorevole, predisposto da un geologo;
 - dotato di ricambio forzato dell'aria e dei requisiti di sicurezza, richiesti per le parti abitabili in leggi e regolamenti vigenti, da non ricavare nel sottosuolo della superficie filtrante e comunque destinata a verde;

- ***** - approntabile, in tutto o in parte, anche all'esterno del lotto attraverso convenzione speciale, come definita nel precedente art. 15.3., con l'Amministrazione comunale, per la parte eccedente p.
- a) 2 posti auto / 5 sono richiesti nel caso l'intervento non comporti un incremento del numero delle camere; qualora l'intervento comporti un incremento del numero delle camere sono richiesti 2 p.a. / 5 camere per l'esistente e 1 posto auto / camera per ogni camera in più.
 - b) Qualora gli interventi comportino una riduzione del numero delle camere nella misura di almeno il 20% restano disciplinati come nei precedenti artt. 28.6.5. e 28.6.5.a) alla condizione di garantire un numero di posti auto non inferiore a quello esistente.
 - c) Negli interventi di ristrutturazione edilizia il numero di posti-auto, richiesti nel presente articolo, può essere ottenuto conteggiando parte dello spazio di manovra, ubicato alla stessa quota altimetrica degli stalli serviti da quest'ultimo, a condizione che:
 - l'autorimessa dove interrata, occupi un unico vano;
 - il numero degli stalli delle auto in sosta individuati sullo spazio di manovra non risulti superiore al 40% di quello delle auto in sosta negli stalli;
 - siano comunque fatte salve le norme di sicurezza vigenti.

28.6.5.1. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente punto 28.6.5. possono disporre degli incrementi previsti al successivo articolo 28.10.bis, alle condizioni dallo stesso stabilite, nella misura massima del 5% della SIp esistente, fermo restando l'indice fondiario massimo di 1,66 mq./mq.;

28.6.6. Sui lotti di pertinenza degli edifici ricettivi sono consentiti:

- a) interventi di demolizione e ricostruzione, totale o parziale*****, del volume esistente tramite il rilascio della concessione edilizia subordinato al rispetto delle soglie attribuite ai parametri urbanistici nella sottostante tabella:

Su * SupS+SupS min. 35% della superficie	Uf preesi- stente max. 1,66 m ² /m ² **	H max. 25,00 m. fuori terra ***	Rc max. fino al 40% ***** *****	L			Ro max 65% *** ***	Pp 1 posto auto per camera *****	Sd -
				s max. 20%	p** ** min. 15% di P	v min 30% *** **			
SupR max. 65% della superficie									

(Per le abbreviazioni e simboli non riscontrabili nel precedente art. 5. si veda il successivo art. 28.10.11.)

- * - dove sia fornito il servizio di ristorazione: negli altri edifici ricettivi, consentiti ai sensi del successivo art. 28.7.1. privi di tale servizio (meubl  e albergo residenziale), i rapporti devono essere non inferiori a 25%-75%, 30%-70%, 35%-65%, dove il numero dei letti ammonti rispettivamente da 0 a 39, da 40 a 80 e oltre 80;
- la SupR non pu  scendere al di sotto del 50% della SIp;
- ** - con esclusione dei volumi tecnici;
- *** - comprensiva dei volumi tecnici posti in copertura con esclusione dei soli vani corsa degli ascensori, limitatamente alla sola superficie

dell'ascensore e all'altezza tecnicamente indispensabile per l'extracorsa come certificato dalla ditta fornitrice e comunque per una altezza inferiore a 1,5 m; tali volumi dovranno in ogni caso essere adeguatamente schermati;

- **** - quota di Pp da riservare al piano di campagna in misura comunque non inferiore a 5 posti auto;
- ***** - superficie filtrante, sistemata con alberi d'alto fusto messi a dimora su prato e con parti eventualmente pavimentate di materiale a sua volta filtrante, per non oltre il 50% della superficie stessa; è fatto obbligo in ogni caso di utilizzare per gli stalli dei parcheggi a raso soluzioni che prevedano una permeabilità dei suoli non inferiore all'80%, sulla base di prodotti e materiali certificati;
- ***** - spazio destinabile anche a SupS o Sups, se:
 - a) corredato da parere favorevole, predisposto da un geologo;
 - b) dotato di ricambio forzato dell'aria e dei requisiti di sicurezza, richiesti per le parti abitabili in leggi e regolamenti vigenti, da non ricavare nel sottosuolo della superficie filtrante o comunque destinata a verde;
- ***** - approntabile, in tutto o in parte, anche all'esterno del lotto attraverso convenzione speciale, come definita nel precedente art. 15.3., con l'Amministrazione comunale, per la parte eccedente p.
- ***** - estensibile fino al 45% qualora l'intervento preveda una riduzione della superficie coperta esistente;
- ***** - per demolizione "parziale", ai fini dell'applicazione del presente articolo, deve intendersi che la demolizione "parziale" riguardi una percentuale maggiore del 30% della slp dell'albergo; nel caso di interventi con demolizione < 30% della slp si intende che l'intervento rientri nella categoria di intervento più attinente fra quelli previsti dalla norma generale, con riferimento a quanto previsto nel progetto.

Le costruzioni destinate a parcheggi (Gf XIII a), comuni a più attività, possono essere realizzati extra indice, per la parte attribuita esclusivamente alla manovra e sosta dei veicoli, nonché corpi scala e ascensori, alle seguenti condizioni:

- h max = 2 piani fuori terra;
- siano dimensionati in misura non superiore a 6 posti auto / 5 camere;
- venga realizzata una schermatura a siepe di altezza non inferiore a tre metri alla data della richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;

b) interventi, come sopra, comportanti spazi per attività commerciali e paracommerciali nonché ricreativi e sportivi coperti dove il lotto abbia un fronte sugli assi commerciali come identificati negli elaborati grafici della Variante specifica di cui nel precedente art. 28.6.1..

In questo secondo caso il fronte al piano terreno deve essere allineato in parte prevalente con le fronti degli edifici contigui occupati dalle stesse attività mentre la slp destinata all'attività ricettiva, non può scendere al di sotto del triplo di quella destinata alle attività di cui nel precedente art. 28.6.6. b): la slp suddetta deve rispettare i parametri urbanistici della soprastante tabella e l'area del parcheggio al servizio della stessa attività non può essere inferiore all'area destinata alle attività stesse.

Negli interventi di cui alla lettera a) del presente articolo 26.6.6., il numero di posti auto richiesti, può essere ottenuto conteggiando

parte dello spazio di manovra, ubicato alla stessa quota altimetrica degli stalli serviti da quest'ultimo, a condizione che:

- l'autorimessa dove interrata, occupi un unico vano;
- il numero degli stalli delle auto in sosta individuati sullo spazio di manovra non risulti superiore al 40% di quello delle auto in sosta negli stalli;
- Siano comunque fatte salve le norme di sicurezza vigenti.

28.6.6.1. gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera a) del precedente punto 28.6.6. possono disporre degli incrementi previsti al successivo articolo 28.10. bis, alle condizioni dallo stesso stabilite, fermo restando l'indice fondiario massimo di 1,66 mq./mq. previsto dal presente articolo e con riferimento a quanto di seguito stabilito:

- o per interventi di demolizione parziale: incremento massimo del 10% della SIp esistente;
- o per interventi di demolizione totale: incremento massimo del 15% della SIp esistente;

28.6.7. Sui lotti di pertinenza degli edifici ricettivi (lotti principali), dove la SIp di questi ultimi generi $U_f \leq 1,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$, è ammesso raggiungere quest'ultimo indice di densità fondiaria tramite:

- a) la formazione di Piano particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata, ai sensi degli artt. 20, 21, 22 e 25 della Legge regionale 47/78 e successive modificazioni;
- b) l'identificazione e la circoscrizione nel Piano medesimo di uno o più lotti principali, dove l'edilizia ricettiva può essere potenziata fino alla saturazione di U_f , e di uno o più lotti di pertinenza indiretta (lotti secondari) ricadenti entro campi e fasce secondo le modalità prescritte nel precedente articolo 28.6.1., dai quali trarre, previa demolizione, la volumetria per saturare il suddetto lotto principale;
- c) la cessione gratuita al Comune delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche in ragione di 3 m² ogni 2 posti letto ai sensi del sesto comma dell'art. 46 della Legge regionale di cui nel precedente art. 28.6.7.a).
- d) Le soglie attribuite ai parametri urbanistici da rispettare nella redazione del Piano particolareggiato sono quantificate nella sottostante tabella:

Sup* SupS+SupS min. 35% della superficie SupR max. 65% della superficie	Uf max. 1,66 m ² /m ² **	H max. 25,00 m. fuori terra ***	Rc max. fino al 40% **** ****	L			Ro max 65% *** ***	Pp min. 1 posto auto per camera *****	Sd cessione di cui nell'art. 28.6.7.c
				s max. 20%	p** ** min. 15% di Pp	v min 30% *** **			

(Per le abbreviazioni e simboli non riscontrabili nel precedente art. 5. si veda il successivo art. 28.10.11.)

- * - dove sia fornito il servizio di ristorazione: negli altri edifici ricettivi, consentiti ai sensi del successivo art. 28.7.1. privi di tale servizio (meubl  e albergo residenziale), i rapporti devono essere non inferiori a 25%-75%, 30%-70%, 35%-65%, dove il numero dei letti ammonti rispettivamente da 0 a 39, da 40 a 80 e oltre 80;
- la SupR non pu  scendere al di sotto del 50% della SIp;

- ** - con esclusione dei volumi tecnici;
- *** - comprensiva dei volumi tecnici posti in copertura con esclusione dei soli vani corsa degli ascensori, limitatamente alla sola superficie dell'ascensore e all'altezza tecnicamente indispensabile per l'extracorsa come certificato dalla ditta fornitrice e comunque per una altezza inferiore a 1,5 m; tali volumi dovranno in ogni caso essere adeguatamente schermati;
- **** - quota di Pp da riservare al piano di campagna in misura comunque non inferiore a 5 posti auto;
- ***** - superficie filtrante, sistemata con alberi d'alto fusto messi a dimora su prato e con parti eventualmente pavimentate di materiale a sua volta filtrante, per non oltre il 50% della superficie stessa; è fatto obbligo in ogni caso di utilizzare per gli stalli dei parcheggi a raso soluzioni che prevedano una permeabilità dei suoli non inferiore all'80%, sulla base di prodotti e materiali certificati;
- ***** - spazio destinabile anche a SupS o Sups, se:
 - a) corredato da parere favorevole, predisposto da un geologo;
 - b) dotato di ricambio forzato dell'aria e dei requisiti di sicurezza richiesti per le parti abitabili in leggi e regolamenti vigenti, da non ricavare nel sottosuolo della superficie filtrante e comunque destinata a verde;
- ***** - approntabile, in tutto o in parte, anche all'esterno del lotto attraverso convenzione speciale, come definita nel precedente art. 15.3., con l'Amministrazione comunale, per la parte eccedente p.
- *****- estensibile fino al 45% qualora l'intervento preveda una riduzione della superficie coperta esistente.

Negli interventi di cui al presente articolo 26.6.7., il numero di posti auto richiesti, può essere ottenuto conteggiando parte dello spazio di manovra, ubicato alla stessa quota altimetrica degli stalli serviti da quest'ultimo, a condizione che:

- l'autorimessa dove interrata, occupi un unico vano;
- il numero degli stalli delle auto in sosta individuati sullo spazio di manovra non risulti superiore al 40% di quello delle auto in sosta negli stalli;
- Siano comunque fatte salve le norme di sicurezza vigenti.

28.6.7.1. gli interventi previsti dal precedente punto 28.6.7. possono disporre degli incrementi previsti al successivo articolo 28.10. bis alle condizioni dallo stesso stabilite, nella misura massima del 20% della SIp esistente e fermo restando l'indice fondiario massimo di 1,66 mq./mq. prescritto nella precedente tabella;

L'incremento del 20% si applica solamente sulla SIp dell'albergo demolito e oggetto di trasferimento mentre l'albergo del lotto principale può beneficiare dell'incremento specifico della categoria di intervento cui è sottoposto (5% per ristrutturazione; 10% per demolizione parziale; 15% per demolizione totale).

28.6.8. Sui lotti principali degli edifici ricettivi, dove il volume di questi ultimi comporti $U_f > 1,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., nonché di ristrutturazione edilizia attraverso le procedure di Legge.

Previa formazione di Piano particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata, ai sensi degli artt. 20, 21, 22 e 25 della Legge regionale 47/78 e successive modificazioni, sono altresì ammessi:

- a) gli interventi di demolizione e ricostruzione del volume generato da $U_f = 1,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sul lotto principale, come definito nel precedente art. 28.6.7.b) con cessione dei volumi residui;

- b) gli interventi di demolizione e ricostruzione del volume preesistente tramite il ricarico del volume, di cui nel precedente art. 28.6.8.a), tramite asservimento di uno o più lotti secondari come definiti sempre nel precedente art. 28.6.7.b).
- c) Le soglie attribuite ai parametri urbanistici da rispettare nella formazione del Piano particolareggiato sono quantificate nella sottostante tabella:

Su * SupS+SupS min. 35% della superficie esistente SupR max. 65% della superficie esistente	Uf non superiore all'esi- stente **	H max. 25 m. fuori terra ***	Rc max. fino al 40% ****	L			Ro max 65% **** ***	Pp 1 posto auto per camera *****	Sd Cessione di cui nell'art. 28.6.7.c
				s max 30%	p*** ** min. 10% di Pp	v min 30% *** ***			

(Per le abbreviazioni e simboli non riscontrabili nel precedente art. 5. si veda il successivo art. 28.10.11)

- * - dove sia fornito il servizio di ristorazione:
negli altri edifici ricettivi, consentiti ai sensi del successivo art. 28.7.1. privi di tale servizio (meubl  e albergo residenziale), i rapporti devono essere non inferiori a 25%-75%, 30%-70%, 35%-65%, dove il numero dei letti ammonti rispettivamente da 0 a 39, da 40 a 80 e oltre 80;
- la SupR non pu  scendere al di sotto del 50% della Slp;
- ** - con esclusione dei volumi tecnici;
- *** - comprensiva dei volumi tecnici posti in copertura con esclusione dei soli vani corsa degli ascensori, limitatamente alla sola superficie dell'ascensore e all'altezza tecnicamente indispensabile per l'extracorsa come certificato dalla ditta fornitrice e comunque per una altezza inferiore a 1,5 m; tali volumi dovranno in ogni caso essere adeguatamente schermati;
- **** - estensibile fino al 45% qualora l'intervento preveda una riduzione della superficie coperta esistente;
- ***** - quota di Pp da riservare al piano di campagna in misura comunque non inferiore a 5 posti auto;
- ***** - superficie filtrante, sistemata con alberi d'alto fusto messi a dimora su prato e con parti eventualmente pavimentate di materiale a sua volta filtrante, per non oltre il 50% della superficie stessa;   fatto obbligo in ogni caso di utilizzare per gli stalli dei parcheggi a raso soluzioni che prevedano una permeabilit  dei suoli non inferiore all'80%, sulla base di prodotti e materiali certificati;
- ***** - spazio destinabile anche a SupS o SupS, se:
a) corredato da parere favorevole, predisposto da un geologo;
b) dotato di ricambio forzato dell'aria e dei requisiti di sicurezza richiesti per le parti abitabili in leggi e regolamenti vigenti, da non ricavare nel sottosuolo della superficie filtrante e comunque destinata a verde;
- *****- approntabile, in tutto o in parte, anche all'esterno del lotto attraverso convenzione speciale, come definita nel precedente art. 15.3., con l'Amministrazione comunale, per la parte eccedente p.

Negli interventi di cui al presente articolo 26.6.8., il numero di posti auto richiesti, può essere ottenuto conteggiando parte dello spazio di manovra, ubicato alla stessa quota altimetrica degli stalli serviti da quest'ultimo, a condizione che:

- l'autorimessa dove interrata, occupi un unico vano;
- il numero degli stalli delle auto in sosta individuati sullo spazio di manovra non risulti superiore al 40% di quello delle auto in sosta negli stalli;
- Siano comunque fatte salve le norme di sicurezza vigenti.

Le costruzioni destinate a parcheggi (Gf XIII a), comuni a più attività, possono essere realizzati extra indice, per la parte attribuita esclusivamente alla manovra e sosta dei veicoli, nonché corpi scala e ascensori, alle seguenti condizioni:

- $h_{max} = 2$ piani fuori terra;
- siano dimensionati in misura non superiore a 6 posti auto / 5 camere;
- venga realizzata una schermatura a siepe di altezza non inferiore a tre metri alla data della richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;

28.6.9. Sui lotti scoperti all'entrata in vigore del presente articolo aventi destinazione Dc1, ricadenti nelle fasce come definite nel precedente art. 28.6.1., gli interventi di nuova ricettività (albergo, albergo residenziale) sono disciplinati attraverso il precedente art. 27.1.6..

28.6.10. Gli interventi, volti a formare su lotti contigui una nuova azienda ricettive ovvero SupS e SupS comune a più aziende ricettive, godono di un premio di Sc fino a raggiungere il 45% dei lotti stessi nonché un Bonus pari al 2% di SIp nell'edilizia ricettiva coinvolta. Possono essere consentiti, per analoghi fini, corpi di collegamento tra edifici esistenti, non conteggiabili nella verifica dei parametri urbanistici della costruzione, purché:

- a) il corpo di collegamento sia di altezza e larghezza netta pari o inferiore a 3 m e ampiamente trasparente;
- b) restino liberi e percorribili gli spazi sopra la quota di campagna eventualmente sottostanti il corpo stesso.

In questo tipo di intervento la verifica degli indici viene effettuata con riferimento alla superficie complessiva dei lotti oggetto di intervento.

Per quanto non diversamente specificato si fa riferimento alla tabella di cui all'art. 28.6.7.;

28.7. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia

28.7.1. volti a modificare l'albergo, come definito nel successivo art. 28.10.1., in albergo residenziale, come definito nel successivo art. 28.10.2., sono consentiti:

- nelle fasce IIA, IIB, IIC, IID, IIIA, IIIB, IIIC e IIID negli edifici ricettivi con meno di 40 camere, dove U_f risulti minore di $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (*) all'entrata in vigore delle presenti Norme e con $S_{Ip} < 1200 \text{ mq}$. (le condizioni devono essere tutte presenti).

* Il limite di è da valutarsi considerando l'eventuale "bonus" già realizzato (in termini volumetrici) o da realizzare, ai sensi dell'art. 28.9.3.

28.7.2. per demolizione, parziale o totale, dell'edilizia ricettiva dove il vincolo rimosso riguardi aziende: fino a 10 camere, sempre; fino a 25 camere nei campi e nelle fasce IIA, IIB, IIC, IID, IIIA, IIIB, IIIC; fino a 40 camere nei campi e nelle fasce IIIA, IIIB, IIIC, IIID e negli immobili delle fasce IIA, IIB, IIC, IID, che abbiano da 26 a

40 camere, qualora l'attività vincolata risulti interrotta dalla stagione balneare successiva all'entrata in vigore della Legge regionale 28/90, devono adeguarsi alle soglie attribuite ai parametri urbanistici della tabella di cui al precedente art. 27.2.1 per le destinazioni non residenziali, e di quelli contenuti nella sottostante tabella per le costruzioni di nuova edilizia residenziale:

If	H	Rc	Ro	Pp	Sd
come da zona omogenea di appartenenza m^3/m^2 *	3 piani max. 11,10 m. fuori terra	max. 25%	0	2 posti auto/ alloggio * *	30 m ² x 25 m ² di SIp nel caso di interventi su area superiore a 3.000 m ²

(Per le abbreviazioni e simboli non riscontrabili nel precedente art. 5. si veda il successivo art. 28.10.11.)

* - la superficie utile netta dei singoli alloggi non deve essere inferiore a 45 m²;

* * - allestibili anche su suolo scoperto.

28.7.3. In entrambi i casi, di cui nei precedenti artt. 28.7.1. e 28.7.2., sono assentibili: mediante il rilascio di permesso di costruire fino a un lotto di area pari a 3.000 m²; previa formazione del Piano particolareggiato, nelle aree di maggiori dimensioni.

28.8. (cassato)

28.9. Sono consentiti tramite rilascio di permesso di costruire interventi sull'edificio ricettivo volti:

28.9.1. al raggiungimento o al superamento del 35% (per l'albergo) e del 25% (per l'albergo residenziale) della superficie totale dell'edificio ricettivo da parte della SupS e Sups;

28.9.2. ad altri miglioramenti di ordine igienico e tecnologico, qualora l'obiettivo di cui nel precedente art. 28.9.1. risulti già conseguito, anche con incremento del numero dei posti letto e/o del numero delle camere.

28.9.3. Gli interventi, di cui nei precedenti artt. 28.9.1. e 28.9.2., godono in ciascun edificio ricettivo di un bonus generato da Uf, come definito nel precedente art. 5.8.1., pari a 0.20 m²/m² e comunque non superiori a 600 m²;

Tale bonus può essere esteso fino a 0,25 m²/m², e comunque non superiore a 700 mq, qualora almeno il 40% del totale delle camere della struttura alberghiera abbia una superficie netta non inferiore a 20 mq con esclusione dei servizi igienici.

Tale bonus può essere ulteriormente esteso fino a 0,30 m²/m², e comunque non superiore a 800 mq. e almeno il 40% del totale delle camere della struttura alberghiera abbia una superficie netta non inferiore a 28 mq con esclusione dei servizi igienici.

sono tenuti:

a) a non utilizzare per SupR più del 65 % dell'incremento generato dal bonus;

b) al rispetto delle soglie attribuite ai parametri urbanistici nella sottostante tabella;

Su * SupS+SupS min. 35% della superficie esistente SupR max. 65% della superficie esistente	Uf	H	Rc	L			Ro	Pp	Sd
				s	p****	v			
	max. 1,66 m ³ /m ² *****	max. 25,0 m. fuori terra **	max. 40%	max. 30%	min. 10% di Pp	min 30% ** **	max 65% *****	4 posti auto ogni 5 camere *****	

(Per le abbreviazioni e simboli non riscontrabili nel precedente art. 5. si veda il successivo art. 28.10.11.)

- * - dove sia fornito il servizio di ristorazione: negli altri edifici ricettivi, privi di tale servizio (meubl  e albergo residenziale), i rapporti devono essere non inferiori a 25%-75%, 30%-70%,35%-65%, dove il numero dei letti ammonti rispettivamente da 0 a 39, da 40 a 80 e oltre 80;
- la SupR non pu  scendere al di sotto del 50% della Slp;
- ** - con esclusione dei volumi tecnici;
- *** - comprensiva dei volumi tecnici posti in copertura con esclusione dei soli vani corsa degli ascensori, limitatamente alla sola superficie dell'ascensore e all'altezza tecnicamente indispensabile per l'extracorsa come certificato dalla ditta fornitrice e comunque per una altezza inferiore a 1,5 m; tali volumi dovranno in ogni caso essere adeguatamente schermati;
- **** - superficie filtrante, sistemata con alberi d'alto fusto messi a dimora su prato e con parti eventualmente pavimentate di materiale a sua volta filtrante, per non oltre il 50% della superficie stessa;   fatto obbligo in ogni caso di utilizzare per gli stalli dei parcheggi a raso soluzioni che prevedano una permeabilit  dei suoli non inferiore all'80%, sulla base di prodotti e materiali certificati;
- ***** - spazio destinabile anche a SupS o SupS, se:
a) corredato da parere favorevole, predisposto da un geologo;
b) dotato di ricambio forzato dell'aria e dei requisiti di sicurezza, richiesti per le parti abitabili in leggi e regolamenti vigenti, da non ricavare nel sottosuolo della superficie filtrante e comunque destinata a verde;
- ***** - approntabile, in tutto o in parte, anche all'esterno del lotto attraverso convenzione speciale, come definita nel precedente art. 15.3., con l'Amministrazione comunale, per la parte eccedente p.
- ***** - con esclusione dei volumi tecnici.

Le costruzioni destinate a parcheggi (Gf XIII a), comuni a pi  attivit , possono essere realizzati extra indice, per la parte attribuita esclusivamente alla manovra e sosta dei veicoli, nonch  corpi scala e ascensori, alle seguenti condizioni:

- h max = 2 piani fuori terra;
- siano dimensionati in misura non superiore a 6 posti auto / 5 camere;
- venga realizzata una schermatura a siepe di altezza non inferiore a tre metri alla data della richiesta di rilascio del certificato di conformit  edilizia e agibilit ;

- c) qualora gli interventi non aumentino il rapporto di copertura Rc in misura superiore al 3%, dell'area di sedime dell'edificio, deve essere garantito un posto auto in ragione di 3 ogni cinque stanze;
- d) negli interventi di riqualificazione dell'edificio ricettivo, il numero di posti-auto, richiesti nel presente articolo, può essere ottenuto, conteggiando parte dello spazio di manovra, ubicato alla stessa quota altimetrica degli stalli serviti da quest'ultimo, a condizione che:
 - l'autorimessa dove interrata, occupi un unico vano;
 - il numero delle auto in sosta sullo spazio di manovra non risulti superiore al 40% di quello delle auto in sosta negli stalli;
 - siano comunque fatte salve le norme di sicurezza vigenti.

28.10. Per la migliore interpretazione delle norme del presente articolo le definizioni delle Norme tecniche di attuazione della Variante generale, di cui nel precedente art. 5., sono integrate come segue.

28.10.1. Albergo: edificio con vincolo specifico di destinazione all'ospitalità
La cellula dell'albergo è composta da:

- camera da letto, aeroilluminata naturalmente, con area netta minima di 9 m² (quando singola), di 14 m² (quando doppia) e di 19 m² (quando tripla);
- vano igienico, aeroilluminato naturalmente o artificialmente, con area netta minima di 4 m² e fornito di almeno tre apparecchi idrosanitari;
- eventuali spazi accessori.

Una struttura ricettiva rientra nella tipologia ricettiva “Albergo” anche con la parziale presenza della tipologia “Albergo residenziale” alle seguenti condizioni:

- a) i lotti siano > 5000 mq.;
- b) S_{lp} max destinata a "albergo residenziale" = 20 % di SupR totale dell'albergo ;
- c) SupS + S_{ups} (relativa all'albergo residenziale) min. = 25 % della superficie destinata a "albergo residenziale";

Per il calcolo del 20% si stabilisce che le cellule dell'albergo residenziale (vedi successivo art. 28.10.2.: stanze letto, bagni, cabine di cottura e gli accessori) sono da considerarsi come SupR.

28.10.2. Albergo residenziale: edificio destinato all'ospitalità, dove sono garantiti il mantenimento dell'unitarietà e funzionalità dell'esercizio stesso, tramite atto unilaterale d'obbligo, i servizi, le loro caratteristiche e prestazioni come indicati nella Legge regionale 42/1981, per un'area non inferiore al 25% di slp, come definita nel precedente art. 5.11.4. dell'edificio ricettivo come definito nel precedente art. 28.6.2..

La cellula dell'albergo residenziale è composta da:

camera da letto e vano igienico con le caratteristiche di cui nel precedente art. 28.10.1., cabina di cottura ed eventuali spazi accessori per una superficie netta complessiva non inferiore a 33 m².

La presenza di più di due persone comporta un incremento dell'area netta complessiva minima di 7 m² procapite.

28.10.3. Ai soli fini della verifica di If, come definito nel precedente art. 5.8.1. per l'ottenimento del bonus, di cui nel precedente art. 28.9.3., il volume dell'edificio ricettivo, preesistente all'entrata in vigore delle presenti Norme, può essere conteggiato moltiplicando l'area di S_{lp} per 3 m sugli edifici aventi interpiano maggiore di 3 m. Il conteggio così effettuato, non consente ulteriori recuperi volumetrici aggiuntivi al bonus.

- 28.10.4. Lotto: superficie del suolo libera o occupata da volumi, delimitata come da frazionamenti avvenuti in data antecedente l'adozione della Variante specifica, di cui nel precedente art. 28.6.1.. Per la distinzione fra lotto principale e secondario si veda il precedente articolo 28.6.7..
- 28.10.5. Piscina: specchio d'acqua di area non inferiore a:
 – 100 m² per strutture ricettive fino a 60 camere;
 – 140 m² per strutture ricettive oltre a 60 camere.
 La distanza da rispettare verso i soli confini e aree di pubblica circolazione non può essere inferiore a 3 m.
 Se il bordo superiore della piscina supera i 1,5 m rispetto alla quota del colmo stradale, lo specchio è da conteggiare in Sc come definita nel precedente articolo 5.11.1..
 È consentita la protezione dello specchio d'acqua con chiusure temporanee alle seguenti condizioni:
 - si tratti di struttura temporanea per non più di 9 mesi all'anno consecutivi;
 - la protezione sia estesa ad una superficie complessiva non superiore a 2,5 volte lo specchio d'acqua (compresi eventuali collegamenti annessi alla protezione).
 - non meno del 90% della protezione sia realizzata con materiali trasparenti;
 - siano rispettate tutte le norme igieniche e di sicurezza.
 La protezione non interviene nella verifica di Uf ma la sua distanza dai confini non può essere inferiore a 1,50 m.
- 28.10.6. Parcheggio: spazio organizzato per la sosta degli automezzi con posti-auto di forma rettangolare e lati non inferiori a 4,80 m e 2,40 m. Il corridoio di manovra deve avere larghezza pari a 5,00 m, 4,00 m e 3,85 m a seconda della disposizione (perpendicolare o inclinata rispettivamente di 30° o 45° rispetto alle aree del corridoio stesso) dei posti-auto.
 Le suddette dimensioni non sono da applicare ai parcheggi meccanici.
- 28.10.7. Superficie di servizio (SupS): superficie lorda di pavimento destinata a cucina e dispensa, guardaroba, office, servizio igienico di uso collettivo, disimpegni verticali nonché all'alloggio del gestore fino a un'area di 45 m².
- 28.10.8. Superficie di soggiorno (SupS): superficie lorda di pavimento destinata a soggiorno, bar, sala da pranzo e ad altri ambienti di ritrovo.
- 28.10.9. Superficie di riposo (SupR): superficie lorda di pavimento destinata a camera da letto, bagno privato, l'area dell'alloggio del gestore, per la parte eccedente i 45 m², alloggio del personale e relativi disimpegni orizzontali.
 Il numero delle camere per il personale non può superare il 10% del numero totale delle camere .
- 28.10.10. Dalla Sup, di cui nei precedenti artt. 28.10.7, 28.10.8 e 28.10.9, è esclusa quella destinata ai locali accessori come autorimesse, cantine e magazzini lavanderie.
- 28.10.11. Nel testo del presente articolo le abbreviazioni e i simboli integrativi dei parametri urbanistici di cui nel precedente art. 5., sono:
 max. massimo/a
 min. minimo/a
 Su superficie utile
 - s servizi erogati da impianti sportivi;

- L lotto di pertinenza: - p parcheggio su suolo privato alla quota delle aree di pubblica circolazione;
- v verde privato.

28.10.12. H: l'altezza del fabbricato da misurare dalla più bassa fra la quota del colmo stradale e la quota media del lotto, o dei lotti limitrofi se a quota superiore, fino al punto più elevato dell'estradosso del fabbricato.

28.10.bis. Gli interventi di cui ai precedenti artt. 28.6.5. - 28.6.6. - 28.6.7. possono disporre di un incremento nella misura non superiore al 20% del SIp esistente, secondo le percentuali fissate negli specifici articoli e nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:

- che tale incremento non sia utilizzato per la realizzazione di un maggiore numero di camere;
- che tale incremento sia utilizzato per non più del 50% all'incremento del dimensionamento delle camere rispetto ai minimi prescritti dalle presenti norme (esclusi i servizi igienici) nella misura minima di:
 - 10 mq. per la camera d'albergo
 - 10 mq. per la cellula dell'albergo residenziale
- che tale incremento sia destinato per almeno il 50% alla realizzazione di superficie di servizio e superficie di soggiorno (SupS e SupS di cui ai successivi punti 28.10.7. e 28.10.8.) in quantità extra rispetto alle seguenti quantità minime:
 - del 35% della SIp totale per gli alberghi
 - del 25% / 30% / 35% della SIp totale per gli alberghi residenziali dove il numero dei letti ammonti rispettivamente fino a 39, da 40 a 80 e oltre 80;
- l'incremento può riguardare nuovi interventi facenti capo agli articoli 28.6.5. - 28.6.6. - 28.6.7. sopra richiamati, così come interventi già assentiti e/o realizzati, dalla data di approvazione del vigente Piano Regolatore Generale;
- gli incrementi devono essere congiunti ad opere che portino ad edifici complessivamente ad elevate prestazioni energetiche e pertanto:
 - se l'edificio su cui si interviene appartiene alla classe energetica "D" o inferiore, l'intervento deve garantire che l'edificio nel suo complesso possa essere classificato in classe "C";
 - se l'edificio su cui si interviene è in classe energetica "C" o superiore, l'intervento deve garantire un edificio complessivamente di almeno una classe superiore rispetto a quella precedente all'intervento;(con riferimento alle classi energetiche definite dalla D.A.L. n° 156/08 ovvero sue successive modifiche).
- gli incrementi di cui al presente articolo non possono riguardare, complessivamente, incrementi superiori al 5% della volumetria esistente presente nelle zone a destinazione turistico-ricettiva (Dc1) ammontante a complessivi 22.230 mq. di SIp; le richieste potranno pertanto essere valutate fino al raggiungimento di tale quota complessiva, dopodiché il presente articolo perde ogni efficacia.
E' prescritta a tal fine l'istituzione presso gli uffici competenti al rilascio degli atti autorizzativi di un sistema di monitoraggio

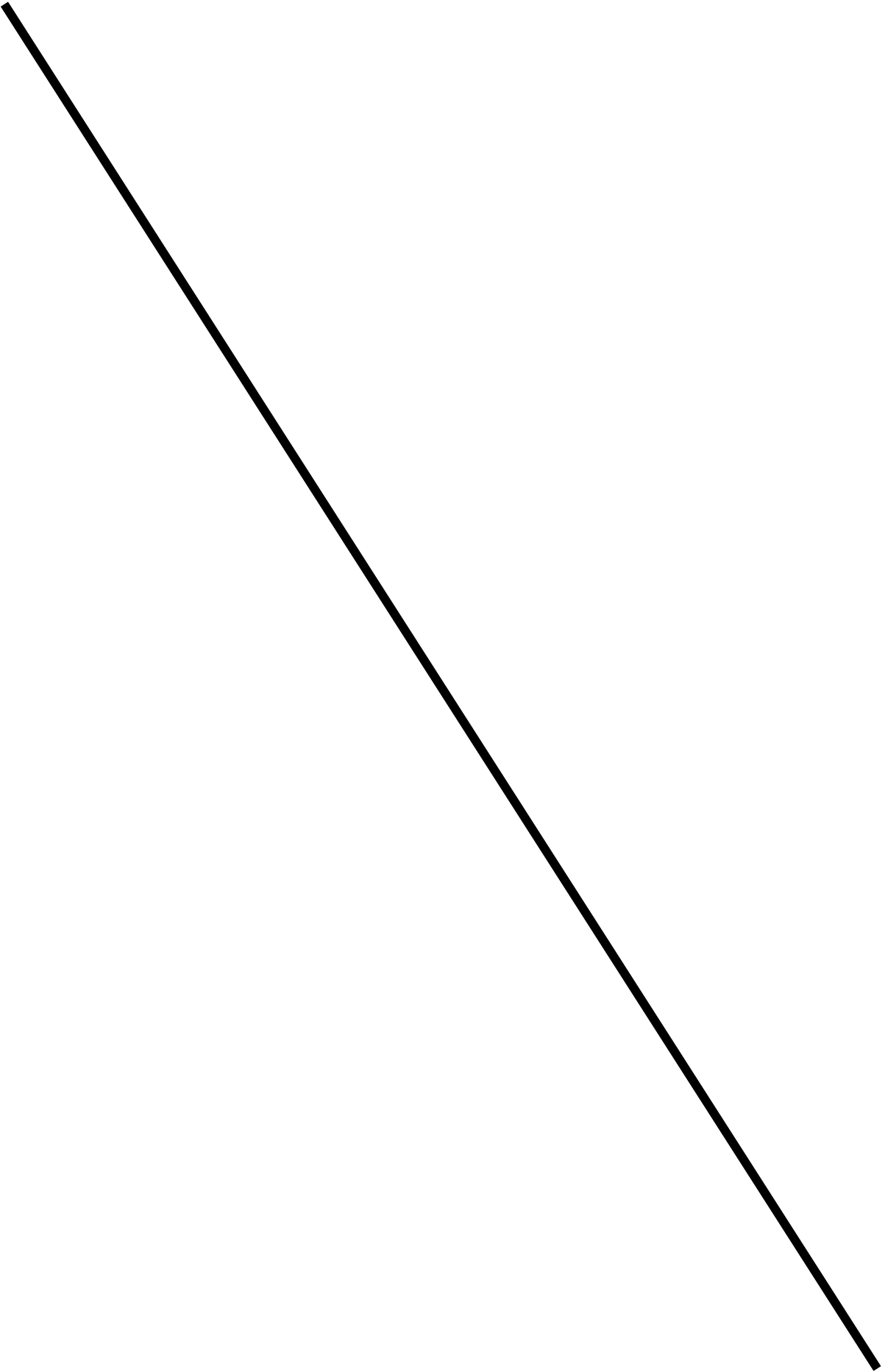
delle quantità volumetriche assegnate e delle conseguenti quantità complessive residue;

- i progetti oggetto di richiesta di atto abilitativo devono individuare ed evidenziare con chiarezza le superfici derivanti dal presente articolo.
- devono essere rispettate le soglie attribuite ai parametri urbanistici della sottostante tabella:

Uf	H	Rc	L			Ro	Pp	Sd
			s	p**	v			
max. 1,66 m ³ /m ² *****	max. 25,0 m. fuori terra *	Secondo quanto stabilito dalla tipologia di intervento prevista	max. 30%	min. 10% di Pp	min 30% ***	max 65% *****	Secondo quanto stabilito dalla tipologia di intervento prevista	Secondo quanto stabilito dalla tipologia di intervento prevista

(Per le abbreviazioni e simboli non riscontrabili nel precedente art. 5. si veda il successivo art. 28.10.11.)

- * - comprensiva dei volumi tecnici posti in copertura con esclusione dei soli vani corsa degli ascensori, limitatamente alla sola superficie dell'ascensore e all'altezza tecnicamente indispensabile per l'extracorsa come certificato dalla ditta fornitrice e comunque per una altezza inferiore a 1,5 m; tali volumi dovranno in ogni caso essere adeguatamente schermati;
- ** - quota di Pp da riservare al piano di campagna in misura comunque non inferiore a 5 posti auto;
- *** - superficie filtrante, sistemata con alberi d'alto fusto messi a dimora su prato e con parti eventualmente pavimentate di materiale a sua volta filtrante, per non oltre il 50% della superficie stessa; è fatto obbligo in ogni caso di utilizzare per gli stalli dei parcheggi a raso soluzioni che prevedano una permeabilità dei suoli non inferiore all'80%, sulla base di prodotti e materiali certificati;
- **** - spazio destinabile anche a SupS o Sups, se:
 - c) corredato da parere favorevole, predisposto da un geologo;
 - d) dotato di ricambio forzato dell'aria e dei requisiti di sicurezza, richiesti per le parti abitabili in leggi e regolamenti vigenti, da non ricavare nel sottosuolo della superficie filtrante e comunque destinata a verde;
- ***** - con esclusione dei volumi tecnici.



28.11

Poli estrattivi (De7)

- 28.11.1. I “poli estrattivi”, di cui in epigrafe, “Polo estrattivo di Villa Ragazzena” e “Ambito estrattivo Adriatica”, danno corso alla previsione del Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) come integrato dal Piano comunale delle stesse attività (PAE).
- 28.11.2. Le potenzialità e le procedure di attuazione sono disciplinate dal PAE approvato.
- 28.11.3. Con apposito Piano di Comparto, di iniziativa Pubblica e da approvarsi entro tre anni dalla approvazione del PAE, si provvederà a disciplinare il recupero e la valorizzazione ambientale e paesistica per:
- a) il recupero dei bacini dismessi;
 - b) la ricostruzione ambientale e paesistica, come definite nel successivo art. 36.3.21., e al “riammagliamento”, come definito nel successivo art. 36.3.22., di trarne tracce e residui del “territorio antico”;
 - c) il contenimento e al risarcimento degli impatti ambientali su tutto il territorio comunale.
- Il Piano di Comparto dovrà altresì contemplare il reimpiego dei materiali inerti, provenienti da scavi e demolizioni, finalizzato all’abbattimento dell’uso di risorse naturali.

ART. 29.: AREE PRODUTTIVE AGRICOLE (E).

29.1. Nelle aree della zona E, di cui in epigrafe, sono ammissibili su tutte le costruzioni:

- 29.1.1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., segnalando eventualmente dove le opere da intraprendere siano finalizzate all'ottenimento di abitabilità o agibilità;
- 29.1.2. interventi manutentivi, di cui nel precedente art. 29.1.1., orientati dal metodo del restauro sulle costruzioni vincolate ai sensi delle leggi vigenti o tutelate attraverso le presenti Norme.

Sono altresì ammissibili su tutte le costruzioni esistenti:

- 29.1.3. interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti nel precedente art. 7.1.3., sulle costruzioni come sopra o delle quali sia fornita all’A.C. scheda dimostrativa del loro valore storico-artistico e/o storico-ambientale.
- 29.1.4. interventi di ristrutturazione edilizia come definiti nei precedenti art. 9.1.1. e 9.1.2., e inoltre:
- 29.1.5. interventi di nuova costruzione, come definiti nei precedenti artt. 9.1.3. e 9.1.4..

29.2. Nelle stesse aree, di cui nel precedente art. 29.1, non sono ammissibili interventi di nuova costruzione, destinati al Gf IV, qualora la funzione residenziale sia estranea alla produzione agricola. Possono, pertanto, essere consentiti edifici per la residenza connessa alla conduzione del fondo o a esigenze proprie dei seguenti soggetti:

- 29.2.1 coltivatore diretto, proprietario o affittuario, che dedichi all’attività agricola e ricavi da quest’ultima almeno la metà del proprio tempo e del proprio reddito di lavoro;
- 29.2.2 imprenditore agricolo a titolo principale;

- 29.2.3 proprietario concedente, in quanto operi per soddisfare fabbisogni degli addetti all'azienda agricola ovvero dei suoi coltivatori o conduttori e dei loro familiari;
- 29.2.4 affittuario o conduttore mezzadri per possesso dei titoli di legge;
- 29.2.5 cooperativa agricola di conduzione e ogni altra forma associativa assimilabile.

L'atto abilitativo è da assoggettare ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene alla destinazione d'uso dell'edificio entro i limiti indicati nell'ultimo comma dell'art. 10 della Legge nazionale 10/1977.

29.3

I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nei precedenti artt. 29.1.4. e 29.1.5., sono quantificati nelle sottostante tabella:

E Aree produttive agricole

Gf	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ³	Sm**** m ²
Ia	*	8,20	2	---	1 x 10	50.000
Ib	0,04**	8,20***	4	---		50.000
Ic	0,01*****	8,20***	4	---		50.000
Id	0,01*****	8,20***	4	---		50.000
Ie	> alle condizioni di cui nel successivo art. 29.5.					
If						
Ig						
Ih						
Ii						
Ij	0,12	4,50	4			50.000
*****	*****			---		

- * - sui fondi, che raggiungano o superino, i 50.000 m², la soglia volumetrica diventa di:
1500 m³, dove l'area fondiaria risulti compresa fra 50.000 m² e 99.999 m²;
2.000 m³, dove l'area fondiaria raggiunga o superi i 100.000 m²;
Ve, destinato al Gf Ia, deve appartenere a un unico corpo di fabbrica con la possibilità di realizzare non più di due alloggi purché entrambi destinati a soggetti di cui al precedente art. 29.2.
- ** - da calcolare sull'intero fondo ovvero anche sulle parti di quest'ultimo di pertinenza del Gf Ia, ed eventualmente assorbendo Ve destinato al Gf stesso attraverso dichiarazione di rinuncia, legalmente trascritta, della relativa destinazione d'uso;
- *** - esclusi i volumi tecnici e le tettoie aperte;
- **** - secondo legislazione regionale vigente.
- ***** - da calcolare sull'intero fondo ovvero anche sulle parti di quest'ultimo di pertinenza del Gf Ia, ed eventualmente assorbendo Ve destinato al Gf stesso attraverso dichiarazione di rinuncia, legalmente trascritta, della relativa destinazione d'uso, e comunque per un volume max complessivo di 1000 mc.;
- ***** - Le serre sono ammissibili solamente nella zona agricola di cui all'art. 29 (con espressa esclusione delle aree di cui all'art. 41.3. ad eccezione delle aree di cui all'art. 41.3.4. - "aree agricole di corona" - poste a sud della S.P. 71 bis con tirante idrico inferiore a 150 cm come definito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico).
- per serra si intende una costruzione realizzata in legno metallo e vetro, con superficie trasparente > 80% della superficie delle pareti e della copertura, e adibita esclusivamente alla coltivazione di piante, fiori e prodotti agricoli.

***** - per ogni ulteriore ettaro oltre i primi 5 ha, l'incremento volumetrico è fissato in 600 mc/ha con un massimo di 20.000 mc.

29.4.

Possono essere altresì consentiti:

29.4.1. interventi di nuova costruzione con caratteri omogenei all'edificio preesistente di ampliamento di quest'ultimo o di costruzione separata di suoi accessori da limitare entro V_e (comprensivo di opere eventualmente eseguite dopo il 19.02.1980) di 500 m³ e da contenere comunque entro $I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nelle case sparse, che risultassero esistenti alla data di cui sopra, quando congiuntamente oggetto di opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, come definite nei precedenti artt. 29.1.1. e 29.1.4.. Sono da annoverare fra le case sparse i soli immobili risultanti alla data di cui sopra non annessi ad azienda agricola oppure con lotto di pertinenza inferiore a 50.000 m² e purché siano accatastati come civile abitazione al N.C.E.U. al momento della presentazione dell'istanza edilizia;

Gli interventi devono conformarsi alle seguenti condizioni:

- a) da contenere comunque entro V_e max totale = 2000 mc (comprensivo dei volumi esistenti alla data della richiesta).;
- b) il progetto deve prevedere la demolizione di tutti i volumi in eccesso rispetto al limite di 2000 mc totale consentito (esistente + n.c.);
- c) la parte residenziale relativa all'incremento dell'edificio preesistente attraverso l'utilizzo dell'una tantum di 500 mc, sia complessivamente limitata a non più di due alloggi e non più di 1200 mc (esistente + n.c.);
- d) La volumetria derivante dalla demolizione degli edifici esistenti (a differenza della volumetria dell'ampliamento) può essere utilizzata per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale- anche con un corpo separato rispetto l'edificio originario- e a condizione che sia individuata – mediante frazionamento e accatastamento – una superficie di pertinenza nella misura massima di 5000 mq. entro la quale localizzare i due edifici residenziali, le eventuali volumetrie a servizi e dove prevedere le opere esterne, e a condizione che non siano previsti più di due alloggi (dimensione minima alloggio= 300 mc). Il V_e complessivo per la residenza (esistente + ampliamento + V_e riconvertito) è comunque limitato a 1200 mc totali e il V_e max totale non può essere superiore a 2000 mc.
- e) Non è comunque consentito il recupero ed il riuso di tettoie, di baracche e di ogni altro manufatto precario o di proservizi di altezze inferiori a 2,50 m.
- f) Non è ammessa la trasformazione a servizi di edifici residenziali esistenti, per la costruzione di un nuovo edificio ad uso abitativo.
- g) Le costruzioni di servizio non possono essere accorpate al fabbricato residenziale (Le costruzioni di servizio di cui al presente punto sono quelle realizzabili con volumetria oltre la cubatura massima realizzabile per l'uso residenziale; pertanto i servizi legati alla residenza come garage, lavanderie, ecc. che rientrano comunque nel computo della volumetria della residenza, sono realizzabili in accorpamento all'edificio residenziale).
- h) H_r max ampliamento edificio residenziale: come edificio esistente (e comunque non maggiore di 8,20 m);
 H_r max volumetria riconvertita ad uso residenziale se in corpo separato:6,50 m.

- i) Gli interventi dovranno documentare, con adeguati studi, le opere di tutela e di ricostruzione degli equilibri naturali con particolare attenzione alla rete scolante superficiale, alla creazione di siepi e macchie arboree. Gli interventi devono integrarsi al territorio rurale sotto il profilo paesaggistico e ambientale e devono essere conservate tutte le alberature di pregio esistenti.
- j) Devono essere reperiti non meno di due posti auto/alloggio da localizzarsi nell'ambito dell'area di pertinenza di cui al precedente punto d).
- k) Devono essere reperiti non meno di 5mq/100 mc di Ve, da destinare ad uso parcheggio pubblico, da realizzare da parte del proprietario e cedere al Comune (eventualmente monetizzabili).
- l) Gli interventi devono essere subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità degli insediamenti con particolare riferimento alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.
- m) L'inizio lavori relativo alla costruzione delle nuove volumetrie ad uso residenziale potrà avvenire solo successivamente alla avvenuta demolizione dei volumi che danno diritto alla nuova edificazione.
- n) deve essere registrato e trascritto a cura e spese degli interessati un atto unilaterale d'obbligo che preveda per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici a fini agricoli, anche a seguito di frazionamento, l'esclusione della possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura e l'esclusione della possibilità di realizzare nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per 10 anni dalla data della trascrizione;

29.4.2. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione su edifici e costruzioni o parti di esse allo scopo di destinarli ad allevamenti, facenti capo al Gf Ie e ad attività, facenti capo ai Gf Ig/h, alle condizioni di cui nel successivo art. 29.5.

29.5. Nelle aree della zona E, di cui in epigrafe, sono ammissibili interventi destinati:

29.5.1. al Gf Ie dove possono essere rispettate Dl e Dc uguali o superiori a 50 m;

29.5.2. al Gf If e Ig tramite atto abilitativo, dove previsti in edifici tutelati dalla legge o nelle presenti Norme, in siti e sistemi insediativi storici, purché dispongano di fondo con area superiore a 50.000 m² o risultino connessi per contiguità o tramite carraio o ciclo-pedonale, di lunghezza non superiore a 250 m, a fondi unitari di area superiore a 50.000 m² caratterizzati da colture e allevamenti di prodotti tipici, da bacini d'acqua adatti alla pesca sportiva, da attrezzature per l'equitazione;

29.5.3. al Gf Ih previa formazione di piano esecutivo.

Il piano esecutivo, di cui nel precedente art. 29.5.3., può essere formato anche allo scopo di estendere gli interventi facenti capo al Gf If e Ig rispetto al patrimonio edilizio, di cui nel precedente art. 29.5.2., o di coordinare interventi facenti congiuntamente capo ai Gf If/g/h in tutte le aree della zona E.

Il piano esecutivo deve coinvolgere un comparto di area non inferiore a 50.000 m²: su quest'ultimo It non potrà superare la soglia di m³/m² 0,03.

Il piano esecutivo può assumere, altresì, la forma del:

- 29.5.4. piano per insediamenti produttivi di cui nell'art. 24 d) della Legge regionale 47/1978;
- 29.5.5. piano di sviluppo aziendale o interaziendale di iniziativa privata in quanto proposto dai soggetti di cui negli artt. 6 e 7 della Legge regionale 18/1977 che fissano la qualità e la quantità delle opere necessarie allo sviluppo aziendale.
- Il piano di sviluppo, di cui nel precedente art. 29.5.5., è da redigere in conformità alle prescrizioni e tramite gli elaborati stabiliti nella stessa Legge regionale 18/1977 e può essere approvato, prescindendo dal reddito di cui nel precedente art. 29.2.1..
- 29.6 L'atto abilitativo è gratuita in presenza delle condizioni di cui nell'art. 9 della Legge statale 10/1977, od onerosa negli altri casi e deve essere sempre rilasciata anche dove operi il piano di sviluppo aziendale di cui nel precedente art. 29.5.5..
- 29.7. Gli interventi nell'area E sono, altresì, subordinati:
- 29.7.1. al doppio di Dc fra edifici, destinati al Gf Ia, e costruzioni, destinate a Gf Id/f;
- 29.7.2. ad almeno 150 m fra edifici, destinati al Gf Ia, e costruzioni, destinate ai Gf/e;
- 29.7.3. a distanze maggiori di Dc e Dl, quando ai sensi della legislazione vigente risultassero inferiori alle prescrizioni di quest'ultima;
- 29.7.4. all'impegno, da parte del titolare di d.i.a. o permesso di costruire, d'installare e rendere operativi entro un tempo certo, fissato al momento del rilascio dell'una o dell'altra, gli impianti di depurazione dei flussi di scarico o di adottare soluzioni tecniche che siano comunque in grado di garantire i limiti di accettabilità stabiliti nella legge quando siano previsti Gf Ic/d/e/f.
- 29.7.5. Sono vietate le colture agricole nelle aree, di cui nel successivo art. 41., distrutte a causa del fuoco o di qualsiasi altra calamità naturale o artificiale.
- 29.7.6. L'apertura di allevamenti e ricovero di animali di qualsiasi specie, ad eccezione di quelli previsti dal comma seguente, è consentita nelle località situate al di fuori dei nuclei abitati e comunque a distanza non inferiore a 1.000 m. dai confini esterni delle zone edificabili del centro urbano, dalla fascia urbanizzata litoranea e di tutta la sua periferia, indicate nel P.R.G.; a 250 m. per le frazioni e i nuclei abitati del forese e dovrà essere osservata la distanza di almeno 30 ml. dalle strade pubbliche e a 100 m. da abitazioni di terzi.
- 29.7.7. L'apertura di allevamenti (nella misura prevista dall'art. 6 – Gf I) suinicoli è consentita nelle località situate al di fuori delle zone contemplate nel precedente comma e comunque a distanza non inferiore a 2.000 m. dai confini esterni delle zone edificabili del centro urbano, dalla fascia urbanizzata litoranea e di tutta la sua periferia indicate nel P.R.G.; a 500 m. per le frazioni e i nuclei abitati del forese e dovrà essere osservata la distanza di almeno 50 m. dalle strade pubbliche e 200 m. dalle abitazioni di terzi.
- 29.7.8. Gli allevamenti (nella misura prevista dall'art. 6 – Gf I), dovranno rispettare la distanza minima di 1.000 m. dalle zone soggette a tutela ambientale, dalle zone umide, dalle zone pinetate e dalle zone soggette ad erosione marina di cui alle tavole del P.R.G. vigente.
- 29.7.9. I parametri di cui ai precedenti articoli 29.7.6., 29.7.7. e 29.7.8. sono da rispettarsi anche nel caso di espansione di centri abitati.
- 29.8. Le costruzioni vincolate dalle presenti norme, o gli edifici preesistenti all'entrata in vigore delle stesse, non più utilizzabili o destinabili a residenza agricola, purché si provveda alla variazione nella iscrizione catastale ai sensi


della L. n. 133 del 26.2.94, ed ai sensi dell'art. 17 della L.R. 6/95, possono essere destinati al Gf Ii, al Gf IV e al Gf IIIg come definiti nel precedente art. 6. In tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e restauro e risanamento conservativo e, se consentito dalle presenti norme, di ristrutturazione edilizia come definita agli articoli 9.1.1. e 9.1.2..

Non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a 2,50 m. che vanno rimossi e il numero massimo degli alloggi realizzabili è pari a quello esistente ovvero in alternativa, in numero non superiore a un alloggio ogni 200 mc.

I volumi così destinati, fatta eccezione per gli edifici tutelati per i quali valgono le disposizioni di cui all'art. 24.2.2., sono da sottrarre all'edificabilità del fondo residuo ai fini edificatori di cui all'art. 29.3..

29.9 comma cassato.

29.10 Possono fare eccezione alle soglie di unità fondiaria, di cui in calce alla tabella del precedente art. 29.3., i casi dove il richiedente il permesso di costruire abbia usufruito o usufruisca dei provvedimenti assumibili ai sensi della Legge nazionale 203/82 e successive modificazioni nonché gli interventi inquadri nel piano di sviluppo aziendale di cui nel precedente art. 29.5.5..

29.11 Per gli allevamenti zootecnici localizzati nella cartografia con il simbolo  già adibiti ad allevamento per più di 10 capi, è consentita la riconversione della volumetria esistente con cambio di destinazione ad uso residenziale, ovvero ad attività turistico-ricettiva nel verde rurale nonché ad attività agrituristica, previa demolizione dell'esistente sulla base di quanto stabilito nelle sottostanti tabelle.

Gli interventi di riconversione degli allevamenti devono contenere elementi riconducibili ai principi costruttivi della sostenibilità, come: il rispetto e l'integrazione con l'ambiente naturale, l'impiego di materiali e tecniche non inquinanti e non nocive per la salute dell'uomo, la sostenibilità.

Gli interventi sono subordinati alla approvazione di specifici Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata da approntarsi sulla base delle sottostanti tabelle.

29.11.1. Uso Residenziale

	Gf	Quantità edificabile	If m ³ x m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Ip %	Pp m ² x m ³	Sd
Tipo A (suinicoli) **	IV*	Volumetria esistente	0,5	4,50	20	--	40	1,5x10	3 m ² /100m ³
TipoB (altra tipologia) **	IV*	1 mc / mq. Sc dell'allevamento	0,5	4,50	20	--	40	1,5x10	3 m ² /100m ³

* - Ogni alloggio non può essere inferiore a 320 mc.

** - Per gli allevamenti esistenti e posti all'interno di una zona "C", è possibile utilizzare la quantità edificatoria fissata dalla tabella di cui al presente articolo, nell'ambito del Piano attuativo, in aggiunta alla quantità prevista dalla zona di espansione "C" e alle condizioni fissate dalle norme specifiche della zona "C" stessa (If, Hr, Rc, ecc...)

29.11.2. AttivitàTuristico-Ricettive nel Verde Rurale

- Per Attività Turistico-Ricettive nel Verde Rurale si intende una specifica articolazione dell'offerta turistica che può comprendere ospitalità,

ristorazione, attività sportive, del tempo libero, finalizzata alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale.

29.11.2.1.- Caratteristiche e indici delle strutture adibite ad Attività Turistico-Ricettive nel Verde Rurale

- Superficie minima di intervento: 20.000 mq.
- Quantità edificabile:
Volumetria esistente per allevamenti di tipo A (suinicoli)
1,5 mc/1mq. dell'allevamento per allevamenti di tipo B (altra tipologia)
- H. max = 6,00 m. per non più del 50% di Ve
4,50 m. per la restante parte
- Ro = non ammessa
- Rc = 10%
- Ip = 80%
- Parcheggi privati = 1,2 posti auto/camera
= 1 mq / 5 mc relativamente all'eventuale attività di ristorazione
- Stads = 3 mq/100 mc (eventualmente monetizzabili)
- N° massimo camere = 26
- Dimensione minima camere (escluso bagno) = 30 mq.
- Volume massimo di SupR = 65% di Ve totale
- E' consentita la presenza di 1 alloggio per il custode/proprietario/gestore
Ve max = 350 mc.
- Ve max destinato alla ristorazione: 20% del totale

29.11.2.2. - Caratteristiche costruttive

- Le eventuali residenze presenti e già legate all'azienda agricola devono essere recuperate attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo anche se adibite ad uso diverso dalla residenza.
- Gli edifici riconvertiti (nonché i locali di servizi), i parchi, i giardini, gli accessi, dovranno essere realizzati in modo da costituire un insieme organico fra loro e in sintonia con l'ambiente circostante.
- Dovranno essere utilizzati prevalentemente materiali propri della edilizia tradizionale della zona con impiego prioritario di pietra, sasso, mattone, cotto, legno, ferro, ghisa.
- Sono da privilegiare modalità costruttive riconducibili ai principi della bioarchitettura e della sostenibilità ambientale.
- La vegetazione dei parchi e dei giardini dovrà essere costituita, ove non già esistente, da essenze arboree e arbustive autoctone o adattate, tipiche delle consociazioni vegetali della zona.

29.11.2.3. - Arredi esterni

- Gli elementi di arredo dei giardini quali tavole, panche, sedili, sedie a sdraio, cestini di raccolta di rifiuti, cartelli indicatori, dovranno essere realizzati in legno, paglia, canne, ferro, ghisa, pietra o altro materia tradizionale.
- Le recinzioni perimetrali o interne, salvo i casi previsti dalla legge, dovranno essere realizzate prioritariamente in materiale ligneo e in sasso, ovvero con utilizzo di paleria, mentre sono da evitare le recinzioni metalliche, in cemento, in alluminio, in gesso.
- Sono vietate le insegne luminose esterne autoilluminanti.
- Sono ammissibili strutture quali le piscine, le saune, le palestre e/o attrezzature ginnico-sportive inserite in idonei percorsi attrezzati.

29.11.2.4. - Arredi interni

- Le finiture interne dei locali, nonché gli arredi delle camere, degli spazi comuni e dei locali aperti al pubblico devono essere improntati al

recupero e alla conservazione di atmosfere della tradizione locale, tramite l'utilizzo di materiali e mobili idonei;

- Le pavimentazioni saranno realizzate preferibilmente in mattoni, cotto tradizionale, materiale ceramico, marmo, pietra, legno, tappeti e stuoie vegetali, evitando i rivestimenti con materiali sintetici quali la moquette, il linoleum, ecc..
- Saranno positivamente valutate tutte le dotazioni che aumentano il comfort dell'ospite, quali frigoriferi nelle camere, climatizzatori, servizi di citofono, sala TV, videoregistratori, altri mezzi per proiezioni, impianti musicali.
- Le indicazioni di cui sopra non si applicano per i locali di servizio e di lavorazione e preparazione dei cibi, nonché per i servizi igienici individuali e di uso comune.

29.11.3. Le volumetrie esistenti degli allevamenti possono altresì essere riconvertite ad uso agriturismo con riferimento a quanto stabilito dalla L.R. n° 26/94 e sulla base degli indici e delle caratteristiche stabilite all'art. 29.11.2 ("Attività Turistico-Ricettive nel Verde Rurale") per quanto non specificato nella L.R. 26/94.

Le caratteristiche costruttive devono essere le medesime fissate per gli interventi di cui al comma 29.11.2.

29.11.4. Le aziende agricole residue, dopo la dismissione dell'allevamento, qualora ≥ 50.000 mq., possono essere edificate secondo i parametri di cui all'art. 29.3., qualora nel fondo originario non fossero presenti edifici di cui al Gf Ia, ovvero nel caso l'edificio rurale originario venga demolito, nell'ambito dell'attuazione del Piano Particolareggiato.

29.12. Gli edifici residenziali che ricadono nelle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti e non risultano sottoposti ai vincoli di cui all'art. 24.2., possono essere demoliti e ricostruiti, a parità di volume, al di fuori delle medesime, compatibilmente con le altre prescrizioni di zona e/o ulteriori vincoli esistenti alle seguenti ulteriori prescrizioni.

- Il rilascio del permesso di costruire del nuovo edificio potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta demolizione del fabbricato esistente;
- L'area su cui sorgeva il fabbricato originario deve essere sistemata opportunamente;
- L'avvenuta demolizione del fabbricato e la sistemazione dell'area deve essere verificata e certificata da parte della vigilanza edilizia;
- Il nuovo edificio deve essere realizzato entro un raggio di 100 metri dall'edificio originario.
- Il numero degli alloggi ammissibili deve essere pari a quello esistente ovvero in alternativa in numero non superiore ad uno ogni 300 mc.

29.13. Gli edifici residenziali dichiarati inabitabili dalle Autorità competenti alla data della richiesta e che non risultano sottoposti ai vincoli di cui all'art. 24.2., possono essere demoliti e ricostruiti, a parità di volume, anche al di fuori dell'area di sedime originaria, compatibilmente con le altre prescrizioni di zona e/o ulteriori vincoli esistenti, alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- Il rilascio del permesso di costruire del nuovo edificio potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta demolizione del fabbricato esistente;
- L'area su cui sorgeva il fabbricato originario deve essere sistemata opportunamente;
- L'avvenuta demolizione del fabbricato e la sistemazione dell'area deve essere verificata e certificata da parte della vigilanza edilizia;
- Il nuovo edificio deve essere realizzato entro un raggio di 100 metri dall'edificio originario.
- Il numero degli alloggi ammissibili deve essere pari a quello esistente ovvero in alternativa in numero non superiore ad uno ogni 300 mc.

- 29.14. Prescrizioni generali per la costruzione in zona “E”:
- I porticati ad uso privato (art. 5.11.4.) non concorrono alla formazione di V_e , limitatamente ad una superficie pari al 20% della slp totale.
 - Non sono consentiti volumi seminterrati o interrati;
 - Gli interventi devono essere comunque compatibili con il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e relative direttive operative;
 - I nuovi fabbricati a destinazione non residenziale relativi alle case sparse dovranno essere conformati alle seguenti prescrizioni tecniche:
 - L'altezza massima del fabbricato = ml. 3,00;
 - Le finestre dovranno avere l'altezza del bancale non inferiore a 2 m, misurati dalla quota del pavimento interno;
 - La porta di accesso al fabbricato dovrà avere una superficie non inferiore a 8 m^2 , e dovrà avere le caratteristiche di accesso carrabile anche per l'infisso di chiusura;
 - La soglia della porta sopra descritta dovrà essere a quota della pavimentazione esterna, o a quota leggermente superiore, alla prima raccordata mediante rampa. Il dislivello non potrà essere comunque superiore a cm 6.
- 29.15 Edifici ricettivi esistenti in zona “E” e interni al perimetro del Parco del Delta del Po.
- Per gli edifici ricettivi esistenti alla data del 27.04.04 in zona E e interni al perimetro del Parco del Delta del Po sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
E' altresì consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento alle condizioni di seguito specificate.
- 29.15.1 L'intervento sia volto alla creazione di un edificio destinato all'Attività Turistico-Ricettiva nel Verde Rurale, come definito all'art. 29.11.2 con riferimento alla L.R. 26/94 e Regolamento Regionale n° 11/96.
- 29.15.2 L'intervento deve essere volto al ripristino e riqualificazione ambientale e naturalistica dell'area, prestando particolare attenzione alla riqualificazione del paesaggio agrario.
- 29.15.3 Caratteristiche e indici
- L'area di sedime del nuovo edificio deve ricadere totalmente o parzialmente sull'area di sedime originaria
 - Ampliamento max = 30% del V_e esistente con un massimo di 500 mc
 - Deve essere realizzato un unico edificio ancorché articolato
 - H. max = 6,00 m. per non più del 50% del V_e
= 4,50 m. per la restante parte
 - R_o = non ammessa
 - Superficie impermeabilizzata max = $Sc \times 2$
 - Parcheggi privati = 1,2 posti auto camera
 - n° minimo camere = 7
 - n° massimo camere = 26
 - Dimensione minima camere (escluso bagno) = 25 mq
 - Volume max SupR = 70% di V_e totale
 - V_e max destinato alla ristorazione: 20% del totale
 - Le caratteristiche costruttive, gli arredi interni ed esterni devono essere conformi a quanto stabilito agli artt. 29.11.2.2-3-4

ART. 30.: ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE SOPRACCOMUNALI (Fi).

30.1. Nelle aree della zona Fi, di cui in epigrafe, sono ammissibili su tutte le costruzioni:

30.1.1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2. segnalando eventualmente dove le opere da intraprendere siano finalizzate all'ottenimento di abitabilità o agibilità;

30.1.2. interventi manutentivi, di cui nel precedente art. 30.1.1., orientati dal metodo del restauro sulle costruzioni vincolate ai sensi delle leggi vigenti o tutelate attraverso le presenti Norme.

Sono altresì ammissibili su tutte le costruzioni esistenti:

30.1.3. interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti nel precedente art. 7.1.3., sulle costruzioni come sopra.

30.2. Nella zona, di cui in epigrafe, dove il suolo è di proprietà del Comune di Cervia, sono ammissibili:

30.2.1. interventi di cui nei precedenti artt. 30.1.1., 30.1.2. e 30.1.3., senza mutamento di destinazione d'uso;

30.2.2. interventi di ristrutturazione edilizia, dove non sussistano le tutele di cui nel precedente artt. 30.1.2. e 30.1.3.;

30.2.3. interventi di nuova costruzione nei modi e limiti di cui nel successivo art. 30.3..

30.3. Gli interventi di nuova costruzione possono avvenire:

30.3.1. senza cambiamento della destinazione d'uso in atto all'entrata in vigore delle presenti Norme;

30.3.2. con cambiamento della destinazione d'uso, purché all'interno dei Gf facenti capo alle destinazioni indicate nella successiva tabella 30.3.3..

30.3.3. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nel precedente art. 30.3., sono quantificati nella sottostante tabella:

F aree per attrezzature sopracomunali

Gf	If	Hr	Rc	Ro	Pp	Sm***
	m ³ /m ²	m	%	%	m ² xm ³	m ²
VIII*	3,00	12,50	40	40	0,5x10	--
IX*	1,00	8,20	20	25	**	--
Xa*	--	--	--	--	--	--

* - le lettere I, H e V rappresentano i Gf negli elaborati grafici della Variante generale come indicato nei precedenti artt. 6.1.8., 6.1.9. e 6.1.10.;

** - cfr. art. 12.3.;

*** - secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

30.4. Nella zona, di cui in epigrafe e non pertinenti ad attrezzature già in essere, sono generalmente consentiti interventi di potenziamento del verde, di eventuale ricostruzione di parti manomesse del contesto ambientale e di difesa del suolo nei confronti dei luoghi esposti a rischio idrogeologico.

30.5. I criteri da seguire negli interventi di aree di ricostruzione ambientale sono contenuti nei successivi artt. 36.3.7., 36.3.9., 36.3.11., 36.3.15. e 36.3.21..

30.6.

LINEE FERROVIARIE

Le aree di cui al presente articolo sono destinate alle linee ferroviarie.
In tali aree sono consentiti interventi finalizzati all'uso previsto.

30.7.

AREE A SERVIZIO DELLE LINEE FERROVIARIE

Le aree di cui al presente articolo sono destinate ai servizi legati al viaggio ferroviario ovvero all'uso ritenuto necessario dall'ente gestore delle ferrovie; sono altresì consentiti gli usi di cui ai Gf III a - VI a - VI e - XII c;

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi:

- 30.7.1. manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2.;
- 30.7.2. interventi manutentivi, di cui al precedente art. 30.7.1. orientati al metodo del restauro sulle costruzioni vincolate ai sensi delle leggi vigenti.
- 30.7.3. restauro e risanamento conservativo, come definito nel precedente art. 7.1.3.;
- 30.7.4. ristrutturazione edilizia, come definiti nei precedenti articoli 9.1.1, 9.1.2.;
- 30.7.5. nuova costruzione, come definiti nei precedenti articoli 9.1.3. e 9.1.4., per la realizzazione di impianti tecnologici e di pubblica utilità nel rispetto dei seguenti indici: If massimo=2,00mc/mq.; Hr massima=8,60 m.; Rc massimo=50%; Ro massimo=50%;

CAPO III: ORGANIZZAZIONE URBANISTICA DI AREE PER ATTREZZATURE COMUNALI

ART. 31.: AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE COMUNALI (APi).

31.1. Nelle aree, di cui in epigrafe, sono ammissibili su tutte le costruzioni:

- 31.1.1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., segnalando eventualmente dove le opere da intraprendere siano finalizzate all'ottenimento di abitabilità o agibilità;
- 31.1.2. interventi manutentivi, di cui nel precedente art. 31.1.1., orientati dal metodo del restauro sulle costruzioni vincolate ai sensi delle leggi vigenti o tutelate attraverso le presenti Norme.

Sono altresì ammissibili:

- 31.1.3. interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti nel precedente art. 7.1.3., sulle costruzioni come sopra;
- 31.1.4. interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti nei precedenti artt. 9.1.1. e 9.1.2., e inoltre:
- 31.1.3. interventi di nuova costruzione, come definiti nei precedenti artt. 9.1.3. e 9.1.4..

31.2. Gli interventi, di cui nel precedente art. 31.1. possono avvenire:

- 31.2.1. senza cambiamento della destinazione d'uso, dove il simbolo grafico espressivo dell'attrezzatura esistente appaia racchiuso da una cornice quadrata (destinazione vincolante);
- 31.2.2. con cambiamento della destinazione d'uso, dove il simbolo grafico espressivo di altre attrezzature appaia racchiuso da una cornice circolare nell'ambito individuato da quest'ultimo (destinazione programmatica).

Le lettere S, A, P, V, R e T, che rappresentano i Gf come indicato nei precedenti artt. 6.1.5., 6.1.6., 6.1.7., 6.1.10., 6.1.11 e 6.1.12, possono essere raggruppate come nella legenda degli elaborati grafici della Variante generale.

31.3. I parametri urbanistici, da osservare negli interventi di cui nel precedente art. 31.2., sono quantificati nella sottostante tabella:

Ap attrezzature comunali

Gf	If m ³ /m ²	Hr m	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ³
V*	3,00	12,50	40	40	0,50 x 10
VIa*	3,00	12,50	40	40	0,50 x 10
VIb*	5,00	11,20	50	50	0,50 x 10
VIc*	3,00	11,20	40	40	0,50 x 10
VII*	2,00	11,20	70	70	1 x 10
X*	0,10	4,30**	5	5	--
XI*	0,30	4,30**	10	10	***
XIIa-c	--	8,60	--	--	S/4
XIIb-d	--	8,60	--	--	--
XIV	3,00	11,20	40	40	0,50 x 10

* - le lettere S, A, P, V, R e T, rappresentano i Gf negli elaborati grafici della Variante generale come indicato nei precedenti artt. 6.1.5., 6.1.6., 6.1.7., 6.1.10., 6.1.11., 6.1.12 e 31.2.2.;

** - fatte salve le maggiori altezze di costruzioni aperte tipo tribune o simili e impianti di trasmissione;

*** - cfr. art. 12.2..

- 31.4. Interventi su aree da destinare prevalentemente ad attrezzature comunali contraddistinte con apposita perimetrazione e simbolo (■) negli elaborati grafici della Variante generale, da assentire attraverso permesso di costruire convenzionato.
I parametri urbanistici da osservare sono quantificati nella sottostante tabella:

Gf	If m ³ /m ²	Hr m	Rc* %	Ro* %	Pp m ² /m ³
IIIa	3,00	11,20	30	50	1 x 10
VIa	3,00	12,50	40	40	0,50 x 10

* - dove è previsto un intervento combinato di più Gruppi funzionali, prevalgono Rc ed Ro maggiori;

- 31.5. L'Amministrazione comunale può dare in concessione aree destinate o destinabili ai Gf V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII e XIV appartenenti al demanio comunale, a operatori privati a condizione di regolare in apposita convenzione a tempo determinato l'uso pubblico e collettivo delle attrezzature erogatrici dei servizi da allestire nelle aree concesse.

ART. 32.: AREE DA DESTINARE AD ATTREZZATURE COMUNALI DI PROGETTO.

- 32.1. Nelle aree, di cui in epigrafe e destinate ad attrezzature comunali di progetto, fermo restando la possibilità di intervento sul patrimonio edilizio, preesistente all'entrata in vigore della Variante Generale al PRG, di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2. e, per i soli edifici con destinazione residenziale alla data di approvazione della variante generale al PRG, di ristrutturazione edilizia, come definiti nei precedenti artt. 9.1.1. e 9.1.2, gli interventi sono da ripartire come segue.

32.1.1. Interventi su lotti di proprietà comunale o pubblica.

32.1.2. Interventi su lotti di proprietà privata all'entrata in vigore delle presenti Norme di area inferiore a 5.000 m² da destinare in toto ad attrezzature comunali come perimetrare specificatamente negli elaborati grafici della Variante generale.

a) Il certificato urbanistico, di cui nel precedente art. 14.2., riconosce sulle aree da destinare in toto ad attrezzature comunali un diritto trasferibile di edificabilità ai proprietari delle medesime pari a $It = 0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ previa cessione delle aree medesime al Comune attraverso atto legalmente trascritto da recepire nel Catasto urbanistico, di cui nei precedenti artt. 14. e 21.;

b) Il certificato urbanistico può prescrivere l'ambito del trasferimento volumetrico all'interno delle zone omogenee classificate sub C e De3 negli elaborati grafici della Variante generale ai sensi del PPA, di cui nel precedente art. 15., in vigore al momento della stipula dell'atto di cessione al Comune delle aree generatrici della volumetria trasferita.

L'Amministrazione comunale non assume nessun obbligo circa i tempi di inclusione nel PPA, di cui nel precedente art. 15., delle aree dove tale volumetria risultasse liberamente ubicata.

32.1.3. Interventi su lotti di proprietà privata all'entrata in vigore delle presenti Norme di area uguale o superiore a 5.000 m² da destinare prevalentemente ad attrezzature comunali come perimetrare specificatamente negli elaborati grafici della Variante generale.

a) Il certificato urbanistico, di cui nel precedente art. 14.2., riconosce sulle aree da destinare prevalentemente ad attrezzature comunali un diritto di edificabilità ai proprietari delle medesime pari a $It = 0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ previa cessione dei due terzi delle aree medesime al Comune attraverso atto legalmente trascritto e da recepire nel catasto urbanistico, di cui nei precedenti artt. 14. e 21..

- b) Il PPA organizza i piani esecutivi da formare nelle zone omogenee classificate sub C e De3 negli elaborati grafici della Variante generale.
- c) L'Amministrazione comunale procede in modo analogo anche dove più proprietari prendano l'iniziativa di formare il piano esecutivo, attraverso una "costellazione" di lotti, che non siano prodotti da frazionamenti successivi al 19.02.1980 costituenti area $\geq 5.000 \text{ m}^2$, raggruppando quelli compresi all'interno dei singoli campi A, B, C, D, di cui al precedente art. 28.6.1.
- d) Nelle aree cedute all'Amministrazione è possibile realizzare gli interventi di cui al precedente art. 31. nell'ambito delle destinazioni (vincolanti e/o programmatiche) espresse dai simboli riportati in cartografia, con riferimento alla tabella di cui al precedente art. 31.3.
- 32.1.4. Interventi su lotti di proprietà privata all'entrata in vigore delle precedenti Norme ricadenti nei PP, di cui nei precedenti artt. 16. e 17., da formare ai sensi del precedente art. 15.2.3., dove destinati ad attrezzature comunali di progetto negli elaborati grafici della Variante generale o nello stesso PP.
- a) Il certificato urbanistico, di cui nel precedente art. 14.2., non riconosce sulle aree da destinare alle attrezzature comunali di progetto, il diritto di edificabilità di cui nei precedenti artt. 32.1.2. e 32.1.3.;
- b) il certificato urbanistico distingue le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale alla luce dei minimi inderogabili fissati nelle leggi nazionali e regionali vigenti od oggetto di espropriazione del suolo per causa di pubblica utilità.
- 32.1.5. I parametri urbanistici da osservare:
- a) nel trasferimento volumetrico sotteso nel precedente art. 32.1.2.;
- b) negli interventi di edilizia privata di cui nel precedente art. 32.1.3.; sono quantificati nella sottostante tabella:

aree destinabili a edilizia privata ricavabili in Ap

Gf	Cp m^3/m^2	It m^3/m^2	If m^3/m^2	Hr m	Rc %	Ro %	Pp $\text{m}^2 \times \text{m}^3$
IV****	1	0,50	1,50	11,20	30	36	1 x 10*
IIIa	0,8	0,40	1,50	11,20	20	30	1 x 3
IIIe	0,8	0,40	1,50	11,20	20	30	1 x 5

* - il primo posto auto per ciascun alloggio deve essere ricavato in spazio chiuso (con esclusione delle aree poste a monte della S.S. 16 e della frazione di Savio posta a nord di via N. Baldini).

** - per le aree poste a monte della S.S. 16 e nelle aree poste a nord di via N. Baldini:


- Sono vietati piani interrati.
- E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina, compatibilmente con quanto stabilito dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e relative direttive operative.(vedi anche art. 53);
- L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota di - 0,60 m. rispetto al colmo stradale;
- Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20 tali spazi non vengono computati nel calcolo dalla S.l.p., in deroga all'art. 5.11.4., nella misura massima di:
 - 1 mq. / 10 mc di Ve se ad uso garage;
 - 1 mq. / 15 mc di Ve se ad uso cantina;
- L'altezza interna di 2,20 m. viene calcolata, in deroga all'art. 5, dal pavimento strutturale al solaio strutturale, (non vengono pertanto valutati controsoffitti e/o pavimenti galleggianti, ecc..)
- Volumi anche solo parzialmente interrati sono comunque vietati entro la fascia con tirante idrico > 150 cm come evidenziata nella

tavola di riferimento allegata alla direttiva del Piano Stralcio di Bacino n° 3/2 del 20/10/2003.

- *** - nelle aree poste a monte della S.S. 16:
I posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:
- 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq.;
 - 2 posti auto per altre tipologie di alloggi
- I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili. (vedi art. 12.6.);
I posti auto possono essere reperiti:
- in area scoperta ed esterna al fabbricato;
 - al piano terra ovvero al piano seminterrato degli edifici alle condizioni di cui alla nota **;
- **** - Nelle aree poste a monte della S.S. 16 e nelle aree poste a nord di via N. Baldini nella frazione di Savio, il numero massimo di alloggi realizzabili è di 1 alloggio / 200 mc di Ve.

32.2. Interventi su lotti da destinare prevalentemente ad attrezzature comunali previa formazione di piano esecutivo unitario come perimetrare specificatamente negli elaborati grafici della Variante generale.

- 32.2.1. Le schede con corredo grafico in scala 1:2.000, facente parte integrante della Variante generale, indirizza il piano esecutivo unitario cui è affidato l'intervento sulle aree, di cui nel precedente art. 32.2..
- 32.2.2. Le schede, di cui nel precedente art. 32.2.1., sono compilate per:
- a) individuare le destinazioni-obiettivo da privilegiare per l'attuazione e gestione di attrezzature e servizi di competenza comunale ai sensi delle leggi vigenti;
 - b) definire le destinazioni d'uso del suolo sulle aree di proprietà privata come già perimetrare negli elaborati grafici della Variante generale;
 - c) suggerire eventualmente i lineamenti essenziali dell'assetto planivolumetrico complessivo.
- 32.2.3. Le volumetrie, organizzabili nelle schede di cui nel precedente art. 32.2., possono determinare sul comparto, oggetto del piano esecutivo unitario, $It = 0,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ a condizione di destinare la volumetria eccedente quella consentita attraverso i parametri urbanistici, di cui nella precedente tabella 32.1.5., ai Gf VIa e IIId.
- 32.2.4. L'Amministrazione comunale può destinare parte della superficie cedutale ai sensi del presente articolo, ad aree di pubblica circolazione.
- 32.2.5. Nelle aree cedute all'Amministrazione è possibile realizzare gli interventi di cui al precedente art. 31., con riferimento alla tabella di cui al precedente art. 31.3.
- 32.2.6. Per le aree di cui alle schede E8 e E10, relativamente a Ro e Pp vale quanto stabilito nelle note ** e *** nella tabella di cui al comma 32.1.5. sopra riportata.

32.3. Interventi su lotti da destinare prevalentemente ad attrezzature comunali contraddistinto con il simbolo  negli elaborati grafici della Variante generale, da assentire attraverso concessione convenzionata.
I parametri urbanistici da osservare sono quantificati nella sottostante tabella:

Gf	If m^3/m^2	Hr	Rc %	Ro %	Pp m^2/m^3	Sd **
IIIa	1.00	11,20	30	50	1 x 3	--
IIIb	1.00	11,20	30	50	1 x 5	--
IIIc	1.00	11,20	30	50	1 x 5	--
IIIg	1.00	11,20	30	50	1 x 3	--
IV*	1.00	11,20	30	50	1 x 10	--

- * - per almeno il 60% di Ve;
 ** - nella convenzione deve essere previsto parcheggio pubblico per almeno 60 posti auto.

ART. 32 bis.: INTERVENTI DI PUBBLICO INTERESSE

All'interno delle aree di cui agli artt. 28.3 e 32 su cui è localizzato il simbolo **I.P.I. N** (Interventi di Pubblico Interesse) è assegnata al Comune una volumetria specifica per ogni area come successivamente stabilito, con destinazione facente capo al Gf IV, da collocare nell'area ceduta per standards e da utilizzare per la realizzazione di programmi di interesse pubblico.

Gli indici da utilizzare sono quelli fissati dal Gf IV della zona omogenea specifica di appartenenza.

Devono essere realizzati standards nella misura di Ve/100x30 mq.;

I.P.I. 1

Ve edificabile= mc 7000

ART. 33.: SPAZI SOTTOPOSTI A SERVITU' DI LEGGE (ASs).

- 33.1. Gli spazi, non ricadenti nelle zone territoriali omogenee classificate sub A, B, C, D e Ap come perimetrare negli elaborati grafici della Variante generale, costituiscono superficie di rispetto di:
- 33.1.1. siti militari ivi compreso l'aeroporto e le servitù aeronautiche stabilite dalla Legge nazionale 58/1963;
 - 33.1.2. sedi stradali ai sensi del D.I. 1404 del 01/04/1968 e del nuovo codice della strada;
 - 33.1.3. rete ferroviaria di 30 m a partire dal binario più esterno;
 - 33.1.4. cimiteri come da delibera del Consiglio Comunale;
 - 33.1.5. stoccaggi di rifiuti solidi;
 - 33.1.6. impianti tecnologici puntuali (come depuratori, inceneritori, centrali di teleriscaldamento e simili) ai sensi della Delibera Ministeriale 04.02.1977;
 - 33.1.7. reticolari (come elettrodotti, acquedotti, gasdotti e simili) in particolare:
 - negli elettrodotti da 132, 220, 380 Kv è da applicare una fascia di rispetto pari rispettivamente a 10, 18, 28 m. dalla proiezione a terra dei cavi, ai sensi del D.P.C.M. del 25.04.92;
 - nell'acquedotto di ROMAGNA, è da applicare una fascia di rispetto, sull'asse della conduttura, pari a 9,00 m.;
 - nel gasdotto SNAM è da applicare una fascia di rispetto sull'asse della conduttura pari a 15,00 m.
- 33.2. Negli spazi, di cui nei precedenti artt. 33.1.2. e 33.1.3., come determinati nelle leggi e regolamenti vigenti, sono:
- 33.2.1. vietate di massima le nuove costruzioni salvo quelle assegnate all'uso ferroviario, di cui nella Legge 210/85, o militare fatte salve quelle al servizio dell'Ente gestore dei due vincoli cui compete altresì di autorizzare altri interventi edilizi eventualmente ammissibili ai sensi delle presenti Norme;
 - 33.2.2. ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., sulle costruzioni esistenti all'entrata in vigore delle presenti Norme nonché di ristrutturazione edilizia con nuova costruzione, come definite nei precedenti artt. 9.1.3. e 9.1.4., alle stesse condizioni di cui nel precedente art. 29.4.1.;
 - 33.2.3. le nuove costruzioni, di cui nel precedente articolo 33.2.2., devono essere ricavate solo dalla parte dell'edificio opposta a quella su strada protetta ai sensi del D.I. 1404 del 01/04/1968;
 - 33.2.4. consentiti i lavori agricoli.
- 33.3. Negli spazi, di cui nei precedenti artt. 33.1.4., 33.1.5. e 33.1.6., sono:

- 33.3.1. vietate le nuove costruzioni - ivi comprese quelle agricole - con l'eccezione delle opere elencate nel successivo art. 33.3.3.;
- 33.3.2. ammessi gli interventi, di cui nel precedente art. 33.2.2.;
- 33.3.3. ammessi:
 - le eventuali opere di ampliamento del cimitero;
 - la costruzione di attrezzature connesse all'esercizio del cimitero medesimo, come chioschi per il commercio di fiori e di articoli cimiteriali;
 - l'allestimento di parcheggi pubblici scoperti.

33.4. Negli spazi di rispetto, come identificati negli elaborati grafici della Variante generale o identificabili attraverso la legge e le presenti Norme, sono in via principale ammissibili:

- 33.4.1. i lavori agricoli;
- 33.4.2. il mantenimento o l'allestimento ex novo di giardini;
- 33.4.3. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., sulle costruzioni esistenti all'entrata in vigore delle presenti Norme;
- 33.4.4. le recinzioni.
- 33.4.5. l'allestimento di parcheggi di uso pubblico o collettivo, purché scoperti ed opportunamente schermati attraverso siepi sui lati prospicienti le sedi stesse;

33.5. **IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI**

Gli impianti per la distribuzione di carburanti sono regolati dalla D.C.R. n° 355/2002, come modificata dalla D.C.R. n° 208/2009, e dalle seguenti norme integrative (eventuali successive normative sopraordinate regolanti la materia, si intendono operanti e sostitutive delle attuali qualora in contrasto con le stesse).

33.5.1. **Ripartizione del territorio comunale in zone**

Il territorio comunale, in funzione dell'installazione degli impianti di distribuzione di carburanti, viene suddiviso nelle seguenti zone:

- **ZONA 1** comprende le aree individuate dal Piano Regolatore Generale vigente come zone A nonché le zone di tutela ambientale e paesaggistica. In tale zona non possono essere installati impianti di distribuzione carburanti.
- **ZONA 2** è costituita dalle parti del territorio urbanizzate prevalentemente residenziali turistiche di completamento e/o di espansione.
- **ZONA 3** è costituita dalle parti del territorio urbano a destinazione specialistica e/o produttive.
- **ZONA 4** è costituita dal territorio a prevalente destinazione agricola. Si tratta del territorio non urbano con esclusione delle aree sottoposte a tutela.

33.5.2. comma cassato

33.5.3. **Servizi integrativi nei nuovi impianti**

Tutti gli impianti:

- a) possono essere dotati di autonomi servizi all'automobile fra quelli sotto elencati:
 - meccanico;
 - gommista;
 - elettrauto;
- b) possono inoltre essere dotati di autonome attività commerciali integrative ognuna delle quali di superficie di vendita compresa tra mq. 30 e mq. 250.

33.5.4. comma cassato

33.5.5. Ubicazione impianti e servizi

Gli impianti devono essere realizzati esclusivamente nelle fasce di rispetto della viabilità ovvero nelle aree contigue alle strade urbane. L'area dell'impianto, che dovrà avere il suo lato più lungo contiguo alla viabilità, si può estendere all'interno delle retrostanti zone per un massimo di 60 m di profondità. Tali dimensioni sono misurate dal confine stradale e perpendicolarmente alla viabilità stessa. Sono consentiti la realizzazione di un ufficio per il gestore di slp massima pari a mq. 20 con i relativi servizi igienici nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli.

33.5.6. Obbligo di conformità ai piani di settore

La realizzazione di nuovi impianti, nonché l'adeguamento di quelli esistenti attraverso interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, straordinaria e da ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, dovrà essere conforme al Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

In tutte le ZONE valgono le seguenti prescrizioni:

- è vietata la costruzione di interrati e seminterrati;
- il piano di calpestio dei locali che concorrono a definire il Ve ovvero i locali tecnici e tecnologici devono essere posti alle quote prescritte dal Piano Stralcio per il rischio idrogeologico;
- deve essere garantita l'invarianza idraulica prescritta dal Piano Stralcio per il rischio idrogeologico;
- devono essere predisposti accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.

33.5.7. Impianti marini

I nuovi impianti marini, dotati di semplici colonnine dovranno essere adibiti all'esclusivo rifornimento dei natanti. Essi potranno essere localizzati anche in ZONA 1 purchè non nella zona omogenea "A" di cui al D.M. 1444/68 e compatibilmente alle norme di zona del PRG.

33.5.8. comma cassato

33.5.9. Parametri urbanistico-edilizi

1. I parametri da utilizzare per la realizzazione di impianti per la distribuzione carburanti in relazione alle zone comunali di cui all'articolo 33.5.1 sono i seguenti:

Sf (Superficie fondiaria):

zona 2	zona 3	zona 4
Sup. massima (mq)	Sup. massima (mq)	Sup. massima (mq)
3.000	5.000	15.000

- Altezza massima degli edifici (ad esclusione delle pensiline):
4,50 m;
- If (Indice di densità fondiaria) = 0,25 mc/mq*;

- Rc (Rapporto di copertura) = 0,25 mq/mq
(Nel calcolo del Rapporto di Copertura devono essere computate anche le superfici delle pensiline, valutate come proiezione delle stesse al suolo)
- Parcheggi privati di uso pubblico = 2 mq/3mc
- Verde privato di uso pubblico = 0,5 mq/3mc
Dovrà essere messo a dimora almeno 1 albero ad alto fusto ogni mq. 100 di parcheggi privati ad uso pubblico.
- * E' altresì assegnato l'indice di 0.05 mc/mq per le destinazioni di cui al punto 33.5.3 a)

2. Caratteristiche dei parcheggi

Tutti i parcheggi dovranno essere realizzati garantendo almeno il 60% della permeabilità del terreno ad essi destinato, dimostrato attraverso schede tecniche dei materiali impiegati.

3. Destinazioni d'uso consentite

Relativamente alle attività "non-oil", in ordine all'utilizzo dell'indice di 0,25 mc/mq., oltre al locale dell'ufficio per il gestore e ai servizi igienici per gli utenti, le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- Gf IIIa con SIp ≤ mq. 300;
- Gf IIIg

4. Distanze minime delle costruzioni dal confine stradale:

Per le strade statali e provinciali, tutti i fabbricati dovranno essere posti ad una distanza dal confine stradale non inferiore a 20mt. e a 10mt. per le strade comunali. Gli impianti e le pertinenze necessarie all'erogazione dei carburanti ed i relativi manufatti, nonché le strutture portanti delle pensiline potranno essere costruiti ad una distanza non inferiore a 10mt. per le strade statali e provinciali e a non meno di 5mt. per le strade comunali. Gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli potranno essere collocati ad una distanza comunque non inferiore a 10mt. dal confine stradale qualora non siano computabili come volumetria.

Non è consentito il cambio d'uso di fabbricati posti a distanza inferiore.

5. Ulteriori prescrizioni

- Tutte le pensiline degli impianti all'interno della ZONA 4, dovranno essere realizzate con strutture portanti in legno lamellare.
- Le corsie di accelerazione e decelerazione sono parte integrante dell'impianto.
- Gli impianti dovranno essere accessibili ai portatori di handicap.
- Tutti gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia senza variazione di destinazione d'uso, dovranno adeguarsi a quanto stabilito nei punti precedenti.

33.5.10. **Criteri di bioarchitettura**

In tutti gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, straordinaria e da ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, si dovranno applicare criteri di bioarchitettura. La rubinetteria dovrà essere dotata di dispositivi frangigetto per la

limitazione della portata.

Si dovranno installare cassette di scarico a flusso regolabile.

Dovrà essere previsto un sistema di raccolta differenziata in una apposita piazzola attrezzata, in accordo con l'ente gestore della raccolta dei rifiuti.

Non si dovranno eseguire trattamenti a base di piombo, poliestere e prodotti impermeabilizzanti non traspiranti.

Si dovranno eseguire condutture realizzate con materiali che non rilascino sostanze nocive.

Non si dovranno impiegare canne fumarie in fibrocemento.

Si potranno realizzare vasche di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle pensiline e/o tetti degli edifici, con esclusione di quelle provenienti dai piazzali, che si potranno utilizzare per uso irriguo e non pregiato.

Le acque meteoriche provenienti dai piazzali dovranno essere sottoposte ad un idoneo trattamento per il contenimento di oli ed idrocarburi prima dello scarico finale.

Si dovranno installare caldaie ad alto rendimento.

I progettisti dovranno dichiarare al momento della presentazione del progetto l'utilizzo di materiali esenti da emissioni di sostanze nocive per le parti costituenti gli edifici.

Tali caratteristiche dovranno essere documentate, a lavori ultimati, dal progettista dell'esecutivo e dal direttore dei lavori.

33.5.11. **Prescrizioni in ordine alla viabilità**

Tutti gli impianti di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare la carreggiata stradale.

L'area dell'impianto deve essere separata fisicamente dalla carreggiata stradale mediante un'aiuola spartitraffico con le seguenti caratteristiche:

- larghezza minima: 0,8 m;
- altezza massima dei cordoli di delimitazione: 0,2 m;
- distanza minima dalla carreggiata stradale: 2 m, e comunque all'esterno di banchine o marciapiedi.

Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali, siepi od altro, di altezza superiore a 0,8 m misurata dal piano della banchina stradale o degli accessi, con esclusione dell'insegna su palo o del totem indicanti la società.

In presenza di marciapiedi rialzati, lo spartitraffico e la zona ad esso antistante devono essere sistemati con le stesse caratteristiche (altezza, tipo di cordoli, pavimentazione) dei marciapiedi esistenti e allineati con questi. In tal caso devono essere creati nei marciapiedi appositi inviti a 45° per facilitare l'ingresso e l'uscita dei veicoli. Dovranno inoltre essere realizzati appositi scivoli per le persone con difficoltà motorie.

Sulle strade di competenza dell'ANAS e della Provincia, fermo restando il fronte minimo stabilito dai predetti Enti, la separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale, oltre che alle presenti norme, dovrà essere conforme alle ulteriori prescrizioni impartite dagli stessi.

33.5.12. **Accessi**

La distanza minima degli accessi dei nuovi impianti di distribuzione di carburanti da intersezioni stradali è fissata in:

- 12 m, all'interno del perimetro di centro abitato;
- 95 m, fuori dal perimetro di centro abitato.

Per tutti gli impianti esistenti, l'accesso dovrà essere reso conforme

alle norme del Nuovo Codice della Strada.

Per i nuovi impianti ricadenti in ZONA 4 il fronte minimo (risultante dalla somma dei due accessi e dell'aiuola interposta) non potrà essere inferiore a 60 m con le seguenti dimensioni minime:

- accessi: 15 m ciascuno;
- aiuola spartitraffico: 30 m.

Per i nuovi impianti ricadenti in ZONA 2 e 3 il fronte minimo (risultante dalla somma dei due accessi e dell'aiuola interposta) non potrà essere inferiore a 50 m con le seguenti dimensioni minime:

- accessi: 15 m ciascuno;
- aiuola spartitraffico: 20 m.

Gli impianti ricadenti lungo strade di tipo B, C, D e lungo strade a quattro o più corsie, comunque classificate, dovranno avere adeguate corsie di accelerazione e decelerazione, dimensionate in base alla velocità massima consentita sulla strada.

Tutti gli impianti non possono avere contemporaneamente accessi da due o più strade.

Gli accessi e le uscite devono inoltre essere dotati dell'apposita segnaletica stradale, orizzontale e verticale, prevista dal Nuovo Codice della Strada.

33.5.13. Tutela dei beni di interesse storico-artistico-architettonico e paesaggistico

E' vietata l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti, sia ad uso pubblico che privato, nelle aree di pertinenza o limitrofe per un raggio di m. 150 ad edifici tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*".

33.5.14. Divieto di installazione di nuovi impianti

L'installazione di nuovi impianti è vietata in prossimità di intersezioni, fermate di mezzi pubblici e lungo tratti di strada in curva o a visibilità limitata, in corrispondenza di canalizzazioni semaforiche e nelle fasce di rispetto dei cimiteri.

Per le curve di raggio inferiore o uguale a 100 m gli impianti potranno essere realizzati ad almeno 95 m dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre prescrizioni.

Per le curve di raggio compreso tra 100 m e 300 m l'installazione è consentita fuori dalla curva, oltre i punti di tangenza.

33.5.15. Distanze dai confini e dagli altri edifici

Nei nuovi impianti le colonnine e le altre attrezzature costituenti l'impianto, compresi gli autolavaggi (qualora non computabili come volumetria), dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a 5 m dai confini di proprietà (fermo restando le distanze di cui all'art.33.5.9.4) e a 10 m dagli altri edifici. Le tubazioni di equilibrio (o impianti di recupero dei vapori) non potranno essere poste ad una distanza inferiore a 1,5 m dai confini di proprietà e in aree che non arrechino disturbo ad edifici di terzi.

33.5.16. Insegne e totem

La ditta proprietaria dell'impianto di distribuzione di carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) ed il nominativo della società:

- a) la superficie di ogni insegna non deve essere superiore a:
 - 8 mq, se posta parallela alla carreggiata o su pensiline;
 - 4 mq, se non collocata parallelamente all'asse della

carreggiata, a una distanza non inferiore a 3 m dal limite della carreggiata;

- b) le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione ed in corrispondenza degli accessi ed essere posizionate a una distanza non inferiore a 3 m dal limite della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso ed in ogni caso non devono sporgere su marciapiedi o pertinenze stradali;
- c) per ogni senso di marcia, sull'auola di separazione dalla carreggiata, deve essere posizionato un solo cartello bifacciale, insegna su palo a bandiera o totem relativo esclusivamente alla bandiera dell'impianto;
- d) l'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele/mq e comunque non deve provocare abbagliamento o generare confusione, per l'uso dei colori adottati, con la segnaletica stradale;
- e) l'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo e non deve in ogni caso interferire con la segnaletica stradale;
- f) sull'auola di separazione dalla carreggiata deve essere collocato un apposito pannello indicante il prezzo dei singoli prodotti erogati, la cui superficie non potrà essere superiore a 2 mq.

Sono consentite scritte luminose variabili solo ed esclusivamente all'interno del box del gestore e solo se poste parallelamente al senso di marcia. La loro dimensione non dovrà comunque essere superiore a 1 mq e i colori utilizzati non potranno essere quelli degli impianti semaforici.

33.5.17. **Obblighi in caso di smantellamento e/o rimozione dell'impianto**

Nel caso di smantellamento, e/o rimozione, di un impianto di distribuzione di carburanti, sia pubblico che privato, deve essere richiesta apposita autorizzazione edilizia allo smantellamento e presentazione di un piano di intervento sulla rimozione dei serbatoi e sull'eventuale bonifica del suolo che preveda le operazioni da svolgere e la tempistica di esecuzione da presentare ad ARPA.

L'autorizzazione allo smantellamento, e/o alla rimozione, devono prevedere:

- la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- il ripristino dell'area alla situazione originale;
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- approvazione del piano di intervento della rimozione dei serbatoi interrati da parte di ARPA.

33.5.18. comma cassato

33.5.19. **Documentazione**

La documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire è la seguente:

- a) **relazione tecnica** da cui risultino i seguenti dati:
 - esatta progressiva chilometrica o indirizzo del progettato impianto di distribuzione di carburanti;
 - descrizione e caratteristiche costruttive delle opere da realizzare;
 - numero e tipo degli erogatori;
 - tipo e capacità dei serbatoi;
 - indicazione delle modalità di allacciamento ai servizi a rete (fognaria, idrica, elettrica, ecc.) e delle relative sezioni e

- particolari costruttivi;
- b) **relazioni tecniche specialistiche e schede tecniche dei materiali impiegati** relativamente ai parcheggi e alle opere di bioarchitettura;
 - c) **attestazione** prodotta da tecnico abilitato alla progettazione ed iscritto all'Albo, attestante il rispetto di tutte le norme urbanistiche, fiscali, sanitarie, ambientali, riguardanti la tutela dei beni storici e artistici, la sicurezza stradale, le norme di indirizzo programmatico della Regione, nonché il rispetto delle presenti norme;
 - d) **estratto di P.R.G.** riferito all'area di intervento;
 - e) **estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento** rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a sei mesi e certificato catastale con riportata l'esatta superficie delle particelle oggetto d'intervento;
 - f) **documentazione fotografica a colori dell'area di intervento e del suo contesto** con indicazione dei punti di ripresa;
 - g) **planimetria del rilievo topografico dello stato di fatto** (scala 1:200), con l'indicazione:
 - dell'area su cui realizzare l'impianto, completa di quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni allo stesso lotto, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico, compresi gli edifici e le recinzioni esistenti nei lotti limitrofi, e i relativi allineamenti stradali quotati;
 - della larghezza delle strade prospicienti l'area d'intervento;
 - di tutte le servitù e i vincoli di qualsiasi genere esistenti sull'area di intervento;
 - di eventuali essenze arboree di pregio;
 - h) **planimetrie di progetto** (scala 1:100) di tutti i manufatti da realizzare;
 - i) **planimetrie di progetto** (scala 1:500), che riportino:
 - la planivolumetria quotata dell'intervento;
 - la sistemazione degli accessi, dell'aiuola spartitraffico, dei marciapiedi, degli spazi di parcheggio e manovra dei veicoli, delle aree a verde, delle eventuali recinzioni (di cui occorre produrre anche prospetti e sezioni);
 - tutte le reti (fognaria, idrica, telefonica, ecc.), con diverse simbologie, e il loro dimensionamento, riportando i particolari costruttivi (scala 1:20);
 - tutte le tubazioni inerenti l'impianto di erogazione carburante, compreso l'impianto di recupero vapori, le colonnine e la loro distanza dagli altri manufatti;
 - la segnaletica orizzontale e verticale (comprese tutte le insegne), da realizzare a cura e spese del richiedente, nonché l'indicazione dei percorsi veicolari e pedonali interni all'area;
 - dotazione di verde con indicazione delle tipologie previste secondo quanto indicato nelle norme di PRG;
 - j) **prospetti esterni quotati** (scala 1:100) riportanti insegne (a colori), altezze e colore delle facciate e degli altri manufatti dell'impianto; qualora siano realizzati edifici in aderenza ad altri esistenti i prospetti dovranno comprendere anche le facciate adiacenti o una parte significativa delle stesse;
 - k) **sezioni** (scala 1:100) riportanti le quote definitive di tutta l'area di intervento e la quota stradale di riferimento (esistente o di progetto);
 - l) **dati relativi agli indici urbanistico-edilizi dell'area** nonché al dimensionamento delle aree di urbanizzazione primaria calcolate secondo le norme del P.R.G. per le utilizzazioni insediate a servizio dell'impianto di distribuzione di carburanti.
 - m) nell'eventualità che vengano installati impianti rumorosi, dovrà

essere presentata una valutazione di impatto acustico ai sensi della L. 447/95 e L.R. 15/01.

Tutta la documentazione deve essere redatta e firmata da tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge e controfirmata dall'avente titolo al permesso di costruire o ad altra autorizzazione di tipo edilizio.

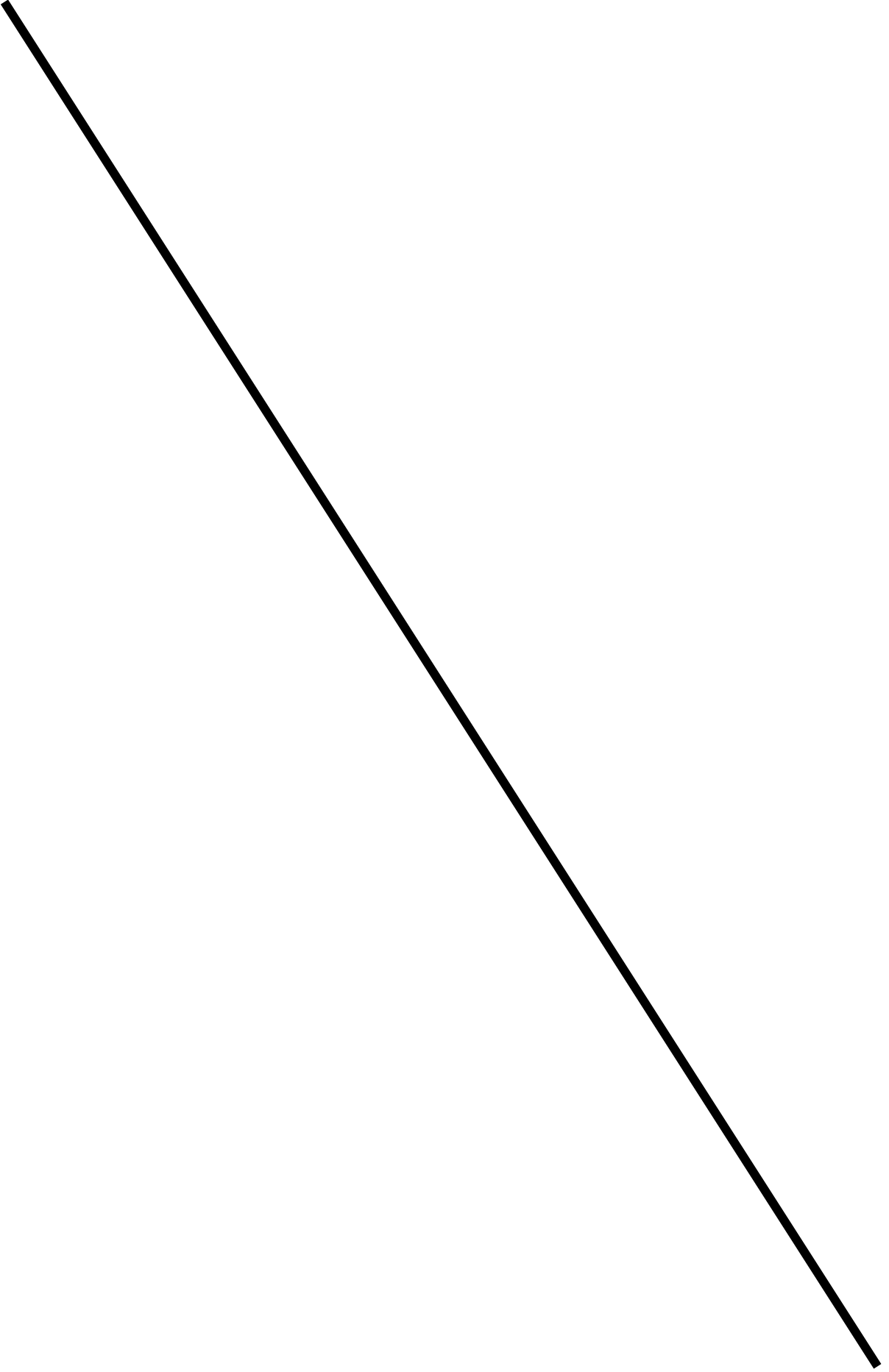
33.5.20. Norme finali

Le norme contenute nel presente art. 33.5, qualora in contrasto con successive norme di legge, si considerano decadute nel caso non riguardino la competenza pianificatoria del Comune.

Appendice di carattere ambientale

I progetti degli impianti ricadenti all'interno del perimetro del Parco del Delta del Po, vista la particolare rilevanza ambientale e paesaggistica del contesto, dovranno essere realizzati nell'ottica del massimo rispetto sia a livello architettonico: materiali, colori, disposizione delle strutture, al fine di evitare la creazione di disturbi sull'orizzonte visivo verso l'adiacente Salina.

- 33.6. L'Amministrazione Comunale può consentire in quanto opportunamente distanziati lungo sedi stradali, di cui nel precedente art.33.1.2. purché ricadenti nelle sole zone di cui all'art.29, la realizzazione di impianti tecnologici aventi finalità pubbliche o di interesse generale e rispettando una distanza minima di 10 m..
- 33.7. L'Amministrazione Comunale può ammettere, nelle costruzioni preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme ed espressamente individuate negli elaborati grafici nella Variante Generale, attività facenti capo ai Gf IIIa e IIIg, di cui al precedente art. 6.1.3., dove integrate da quelle di cui ai precedenti artt. 33.4.5. e 33.5.



CAPO IV: CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE AREE DA DESTINARE ALLA PUBBLICA CIRCOLAZIONE

ART. 34.: STRADE CARRABILI E LORO SPAZI DI RISPETTO.

- 34.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale devono rispettare, razionalizzare o eseguire la rete viaria, esistente e di progetto, secondo le prescrizioni degli elaborati grafici e delle presenti Norme tecniche di attuazione della Variante generale.
- 34.2. La rete viaria, di cui nel precedente art. 34.1., è classificata come segue:
- 34.2.1. rete viaria nazionale (SS 16, 71 bis, 254) e provinciale (Cervese, Confine, Salara) esistente;
 - 34.2.2. "corridoi" di progetti di interesse nazionale e/o provinciale e/o comunale;
 - 34.2.3. rete viaria comunale esistente;
 - 34.2.4. rete viaria di progetto a) "speciale", b) "ordinaria".
- 34.3. La disciplina di rete e "corridoi", di cui nel precedente art. 34.2., è organizzata come segue.
- 34.3.1. Reti e "corridoi", di cui nei precedenti art. 34.2.1. e 34.2.2., vincolano gli spazi, tecnologici e protettivi, di competenza; l'Amministrazione comunale non è abilitata ad autorizzare nuovi accessi e opere nelle parti del proprio territorio disciplinate ai sensi del precedente art. 33.1.2..
 - 34.3.2. I "corridoi", di cui nel precedente art. 34.3.1., sono riservati a progetti di raddoppio o variante, anche in oggi alternativi, di strade statali d'interesse nazionale e/o provinciale e/o comunale.
Possono essere ammessi:
 - a) interventi sul patrimonio edilizio esistente all'entrata in vigore delle presenti Norme, di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2.,
 - b) di PP esteso all'intera superficie del "corridoio", ed eventualmente a parti del territorio comunale ricadenti all'esterno del "corridoio" stesso.Nel PP sono da rappresentare o indicare:
 - a) in modo tecnicamente esauriente il progetto di raddoppio o variante;
 - b) i raccordi, diretti o indiretti, che si rendessero necessari con altre reti preesistenti, programmate o previste, stradali e generalmente infrastrutturali, in quanto riscontrabili nel progetto stesso o nei documenti di pianificazione generale ed esecutiva in vigore;
 - c) le sistemazioni del suolo circostante, provvedendo a definire gli interventi di difesa del suolo, di ricostruzione ambientale, di valorizzazione paesistica che si rendessero necessari ai sensi della disciplina dettata nella successiva Parte terza.
 - 34.3.3. L'Amministrazione comunale impone la rettifica di allineamenti, sezioni e attrezzature della propria rete viaria esistente, di cui nel precedente art. 34.2.3., in caso di esecuzione a novo o a seguito di demolizione di costruzioni il cui lotto di pertinenza risulti coinvolto da quanto prescritto nel precedente art. 34.1..
L'Amministrazione comunale può consentire contestualmente al rilascio di concessione edilizia l'esecuzione in conto degli oneri di urbanizzazione primaria di tratti della rete "ordinaria", di cui nel precedente art. 34.2.4.b), rappresentate negli elaborati grafici della

Variante generale all'esterno dei perimetri delle aree da sottoporre a piano esecutivo.

Inoltre nelle zone di completamento e là dove la situazione di fatto non lo consente, è possibile, previo parere del competente Settore LL.PP., realizzare strade prive di marciapiedi, con un solo marciapiede e/o di larghezza pari alla previsione grafica delle tavole di azzonamento A in scala 1:5.000.

- 34.3.4 In sede di pianificazione esecutiva l'Amministrazione comunale:
- a) può accogliere modifiche della rete "ordinaria", eventualmente rappresentata negli elaborati grafici della Variante generale, avendo cura di non infittire o avvicinare le intersezioni della rete stessa e di quest'ultima con la rete esistente;
 - b) esige l'esecuzione della rete "speciale" di cui nel precedente art. 34.2.4. a), in quanto opera di urbanizzazione secondaria ai sensi del pgf. 2 dell'art. 28 della legge nazionale 1150/1942 e sue successive integrazioni e modificazioni;
 - c) computa di conseguenza l'area di siffatta rete ai fini del calcolo di Ve generato da It;
 - d) persegue l'obiettivo di costruirla senza soluzione di continuità.

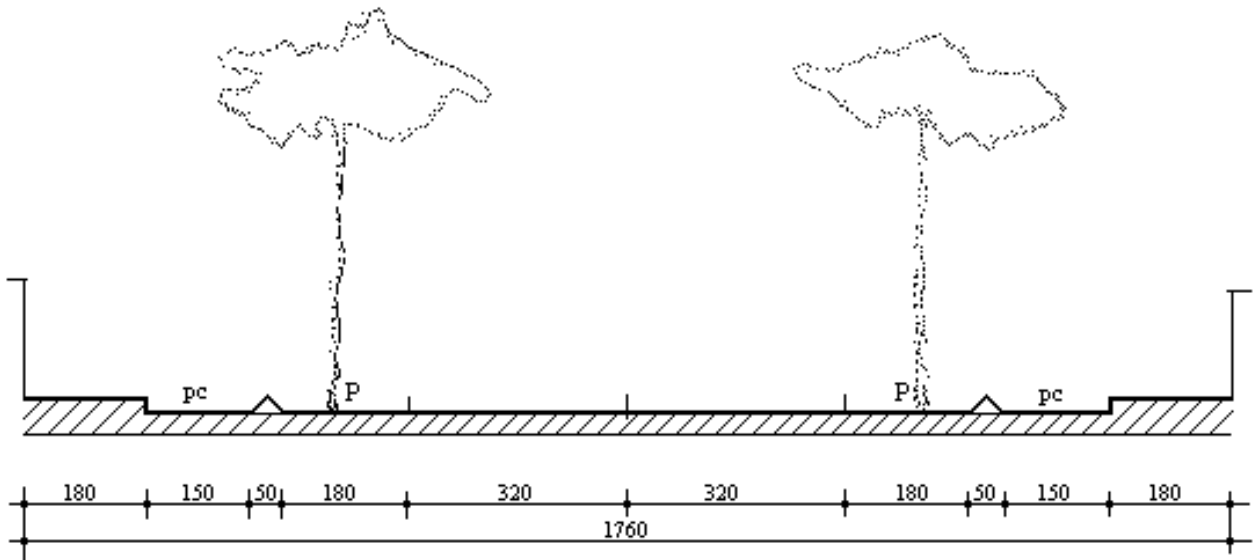
L'Amministrazione comunale può intervenire direttamente nell'esecuzione della rete "Speciale" soprattutto al fine di cui nel precedente art. 34.3.4. d): in questo caso l'area del tracciato, oggetto di esproprio, perde la funzione di cui nel precedente art. 34.3.4. c).

34.4. I requisiti tecnici della rete viaria "speciale" di progetto, di cui nel precedente art. 34.2.4., sono definiti come segue.

34.4.1. NUOVO VIALE DI PINARELLA TAGLIATA DA VIA TRITONE A VIA PUGLIE

Asse costituito da sede carrabile con due corsie di marcia:	(3,20 m + 3,20 m)	6,40 m
Spazi di sosta su entrambi i lati alternata a tratti alberati attrezzati con "portabiciclette":	(1,80 m + 1,80 m)	3,60 m
Elemento separatore	(0,50 m + 0,50 m)	1,00 m
Pista ciclabile su entrambi i lati:	(1,50 m + 1,50 m)	3,00 m
Marciapiede su entrambi i lati:	(1,80 m + 1,80 m)	3,60 m
In totale:		17,60 m

SEZIONE TIPO



34.4.2. VIALE DI SPINA

Asse costituito da sede carrabile
con due corsie di marcia senza
spazi di sosta:

(3,00 m + 3,00 m) 6,00 m

Elemento separatore

(0,50 m + 0,50 m) 1,00 m

Pista ciclabile su entrambi i lati:

(1,50 m + 1,50 m) 3,00 m

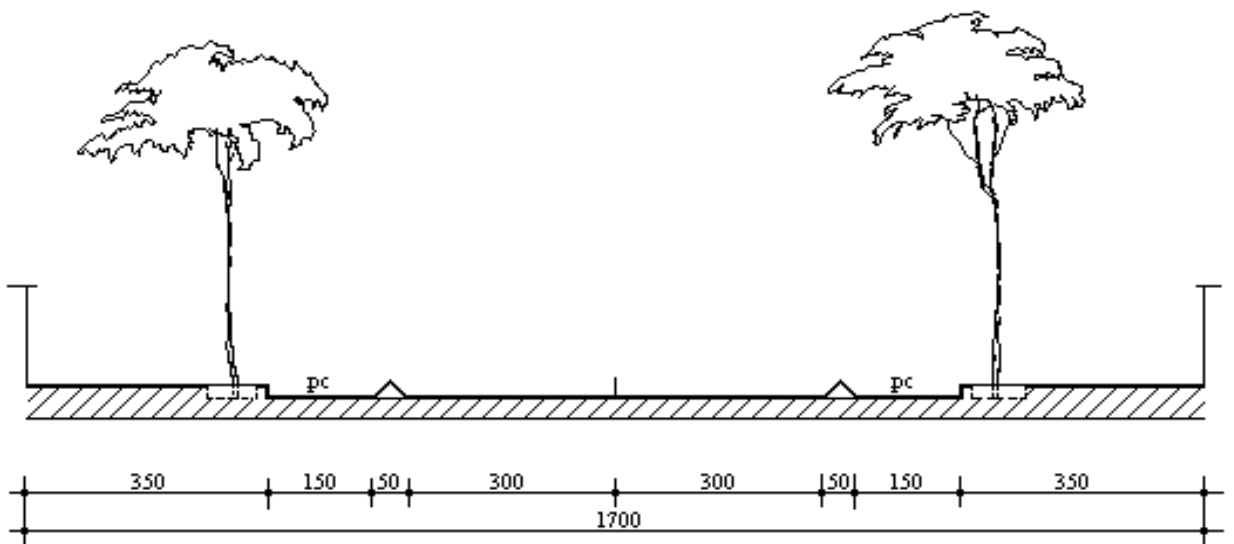
Marciapiede alberato su entrambi i
lati attrezzato con "portabiciclette":

(3,50 m + 3,50 m) 7,00 m

In totale:

17,00 m

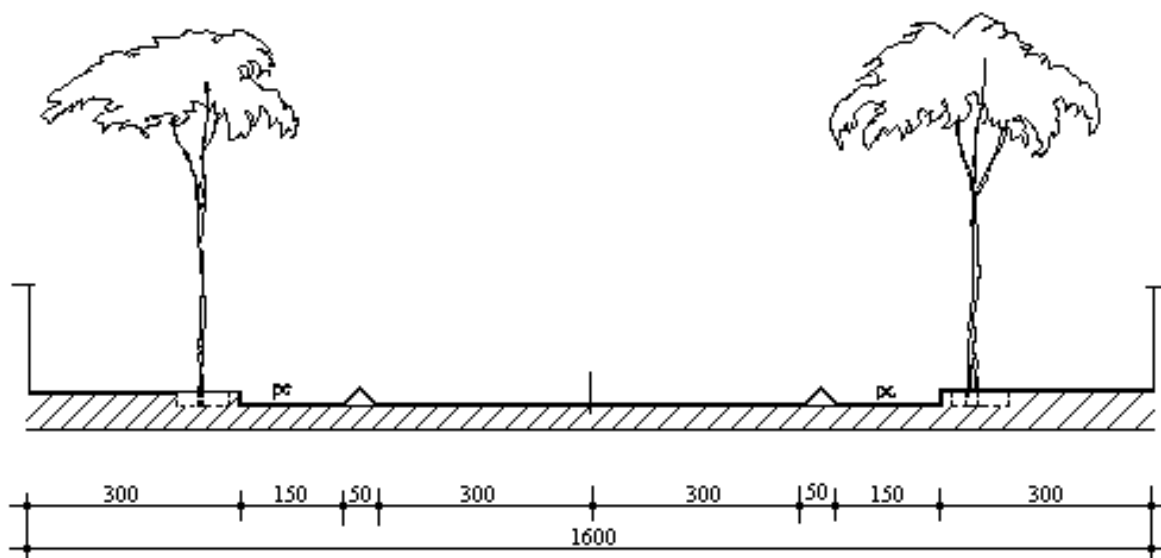
SEZIONE TIPO



34.4.3. VIALE PRINCIPALE in area di espansione Maccanetto di cui nel precedente art. 26.2. compreso fra le vie delle Camelie e delle Rose.

Asse costituito da sede carrabile con due corsie di marcia senza spazi di sosta:	(3,00 m + 3,00 m)	6,00 m
Elemento separatore	(0,50 m + 0,50 m)	1,00 m
Pista ciclabile su entrambi i lati:	(1,50 m + 1,50 m)	3,00 m
Marciapiede alberato su entrambi i lati:	(3,00 m + 3,00 m)	6,00 m
In totale:		16,00 m

SEZIONE TIPO



34.5.

I requisiti tecnici della rete viaria "ordinaria", di cui nel precedente art. 34.2.4., sono definiti sulla base dei seguenti schemi di indirizzo (diverse opzioni sono valutabili se giustificate)

34.5.1. STRADE PER PIANI ESECUTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O PRODUTTIVO-TURISTICI.

a. Assi, indicati negli elaborati grafici della Variante generale o sostitutivi, costituiti da sede carrabile con due corsie di marcia: 6,50 / 7,00 m

Marciapiedi su entrambi i lati, di cui:
uno alberato 3,00 m

uno non alberato (affiancato alla pista ciclabile) 2,00 m

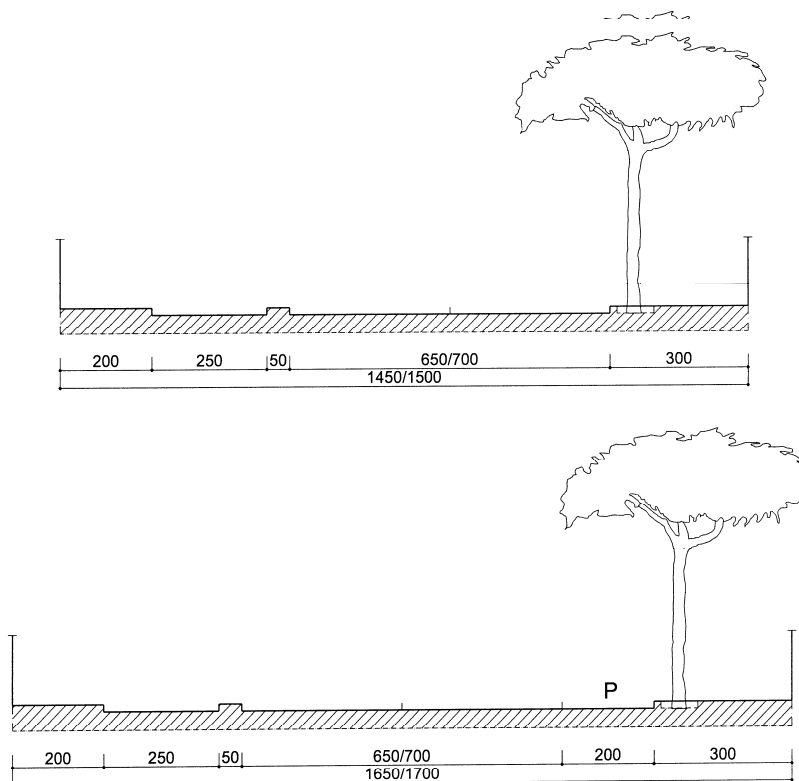
Pista ciclabile 2,50 m

Elemento separatore 0,50 m

E' possibile l'allargamento della sede carrabile al fine di formare spazi per la sosta veicolare. In tal caso l'area di sosta viene conteggiata nel calcolo degli standards urbanistici quando i marciapiedi vengano alberati.

In totale: 14,50/15,00 m

SEZIONE TIPO



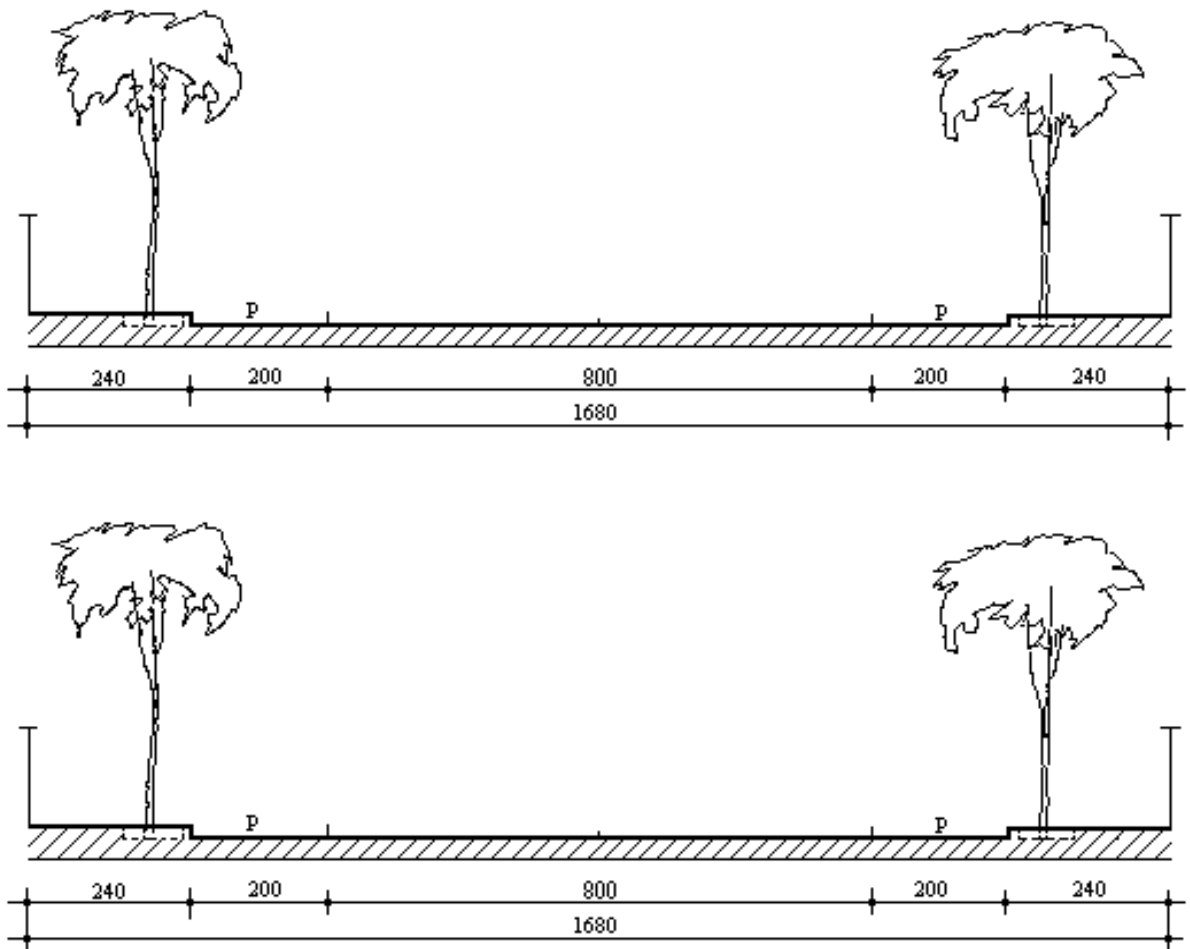
34.5.2. STRADE PER PIANI ESECUTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO-INDUSTRIALE O ASSIMILABILE

- a. Assi indicati di distribuzione costituiti da sede carrabile con due corsie di marcia 8,00 m
 Marciapiedi su entrambi i lati, alberati: 2,40 m

L'allargamento della sede carrabile al fine di formare spazi per la sosta veicolare, consente di conteggiarla al fine del calcolo degli standard urbanistici quando: i marciapiedi vengano alberati; limitatamente all'area da riservare al parcheggio pubblico.

In totale: 12,80 m

SEZIONE TIPO

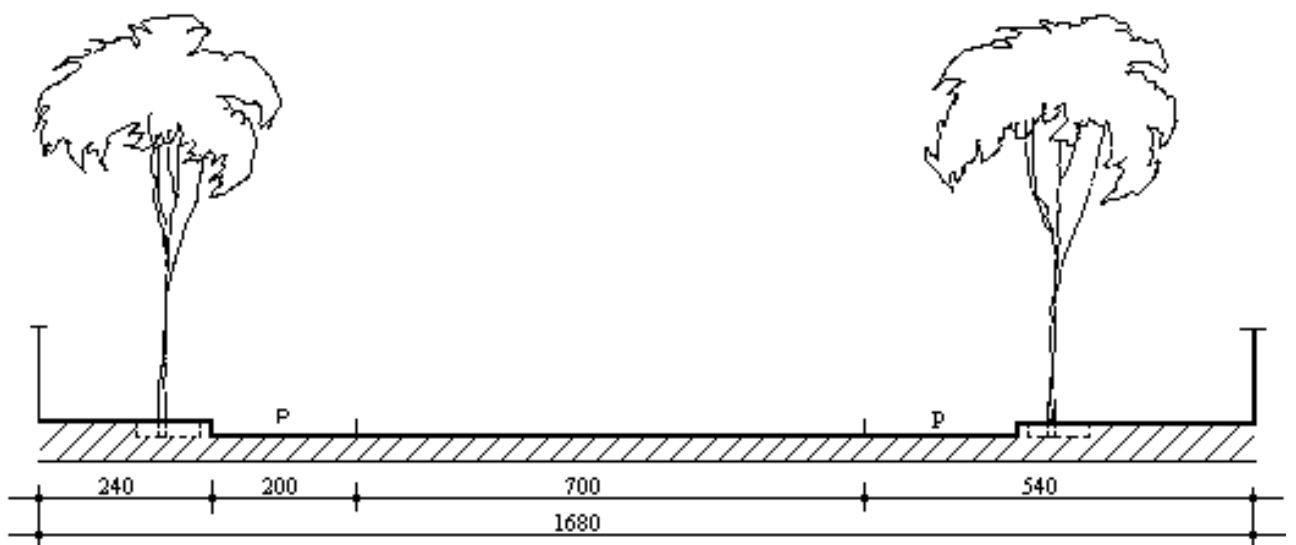
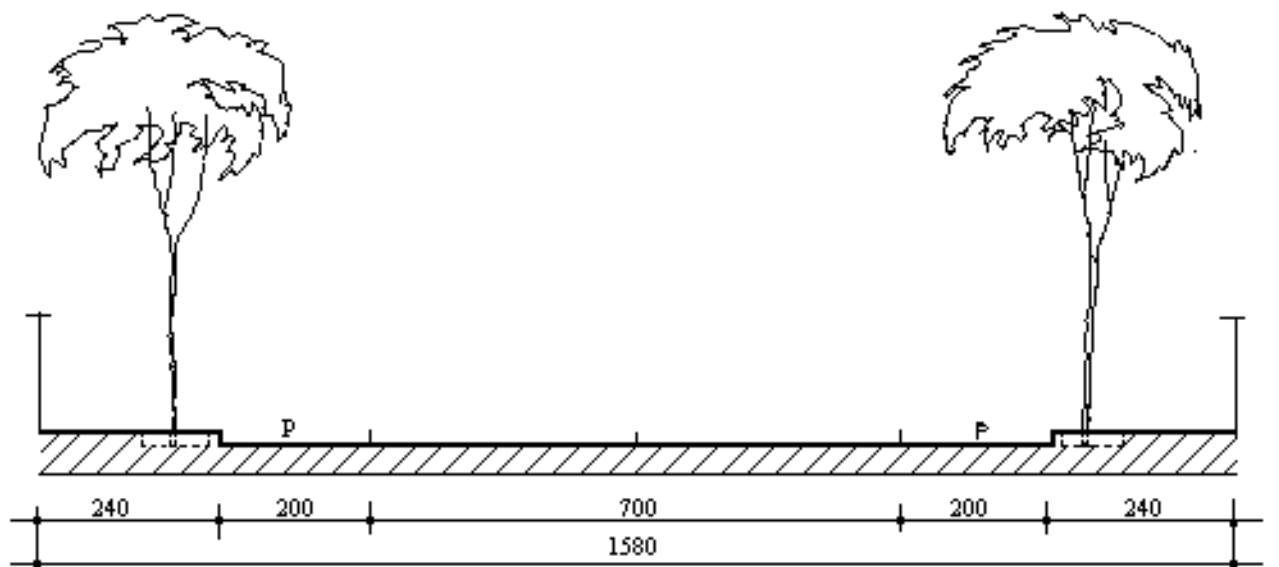


- b. Assi di distribuzione costituiti da sede carrabile con due corsie di marcia 7,00 m
 Marciapiedi su entrambi i lati, alberati: 2,40 m

L'allargamento della sede carrabile al fine di formare spazi per la sosta veicolare, consente di conteggiarla al fine del calcolo degli standard urbanistici quando: i marciapiedi vengano alberati; limitatamente all'area da riservare al parcheggio pubblico.

In totale: 11,80 m

SEZIONE TIPO



- 34.6. Lungo le sedi stradali, esistenti o di progetto, che ricadano nella zona omogenea territoriale E, di cui nel precedente art. 29., sono da applicare le norme di rispetto, dettate nella legge, fatte salve le prescrizioni più restrittive eventualmente riscontrabili nella Variante generale e nei suoi piani esecutivi nonché in regolamenti comunali.
- 34.7. comma cassato
- 34.8. comma cassato
- 34.9. L'A.C. può consentire, in caso di attività lungo le correnti di traffico urbano, l'installazione di manufatti temporanei e facilmente smontabili (box piadine, edicole giornali....).
- 34.10. 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, ecc. E' da considerare invece vincolante la posizione degli svincoli e la gerarchia stradale che essi comportano, nonché lo sviluppo di massima dei tracciati.

ART. 35.: PERCORSI CICLO-PEDONALI; STRADE CARRABILI DI SERVIZIO.

- 35.1. I percorsi ciclo-pedonali, di cui in epigrafe, formati dalle piste ciclabili, dai marciapiedi e dagli elementi separatori, di cui nel precedente art. 34., sono:
- 35.1.1. raccomandati nella stesura degli strumenti esecutivi della Variante stessa, che dovranno assicurare la circolazione dei pedoni in sede propria lungo tutta la rete viaria prevista nonché l'estensione - quantomeno sugli assi principali di quest'ultima - delle piste ciclabili.
- 35.2. I percorsi ciclo-pedonali devono essere allestiti ex novo e riorganizzati, rispettando i requisiti dettati nei successivi artt. 35.2.1. e 35.2.2..
- 35.2.1. Le sezioni specifiche, prescritte nel precedente art. 34., sono da considerare minime inderogabili.
L'elemento separatore può essere costituito da cordoli e scarpe erbose o da scarti di quota fra le aree destinate ai diversi tipi di circolazione: l'eventuale eliminazione dei cordoli obbliga al recupero dello spazio non destinato agli uni o le altre nell'ambito dei percorsi di cui in epigrafe.
- 35.2.2. Pavimentazione e segnali devono essere scelti in modo: da assicurare la migliore agibilità delle aree di circolazione da parte di ciclisti e pedoni; da consentire il coerente inserimento di queste infrastrutture nell'ambiente fisico; da garantire l'efficacia, la continuità e la durevolezza di accorgimenti e materiali atti a favorire la fruizione dell'insieme delle aree di pubblica circolazione ai cittadini portatori di impedimenti alla mobilità, alla vista e all'udito.

PARTE TERZA: NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

CAPO I: **OBIETTIVI E STRUMENTI DELLA TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE NEL QUADRO DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE**

ART. 36.: **PIANIFICAZIONE PAESISTICA COMUNALE: INTEGRAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE.**

- 36.1. Gli obiettivi della tutela e valorizzazione ambientale e paesistica del territorio comunale sono definiti e istituzionalizzati nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).
- 36.2. Gli strumenti, volti al conseguimento degli obiettivi, di cui nel precedente art. 36.1., interagiscono con le norme di zonizzazione della pianificazione comunale di cui nella precedente Parte seconda, stimolandovi l'attenzione verso i vincoli e le risorse dell'ambiente fisico e dei suoi paesaggi allo scopo di favorire l'apprendimento di tecniche e linguaggi di tutela e intervento adeguati ai valori, ambientali e paesistici, costituitisi storicamente sul territorio comunale.
- 36.3. I parametri urbanistici, di cui nel precedente art. 5., sono a tale ultimo fine integrati come segue.
- 36.3.1. ABACO: repertorio di elementi delle costruzioni tradizionali, coinvolti con maggiore frequenza in opere di manutenzione, ordinaria e straordinaria, o di nuova costruzione con carattere integrativo dei manufatti stessi, illustrato tramite soluzioni, accumulabili nel tempo, di corretto intervento condotto su questi ultimi con analoghi scopi.
 - 36.3.2. ANTROPIZZAZIONE: insieme di attività umane nell'ambiente fisico (cfr. SITO).
 - 36.3.3. APPAESAMENTO: intervento umano nell'ambiente fisico guidato dall'esigenza di renderlo interattivo con il SITO (cfr. ANTROPIZZAZIONE, SITO) attraverso il linguaggio (cfr. LINGUAGGIO).
 - 36.3.4. BIOTOPO: insieme delle caratteristiche geologiche, fisico-chimiche e climatiche di un SITO (cfr. SITO) costituenti espressione di peculiarità ambientale e paesistica.
 - 36.3.5. CARICO ANTROPICO: insieme delle quantità e qualità della presenza umana sul territorio o su parti peculiari di esso.
 - 36.3.6. CLIMAX: condizione ambientale, dove sono in equilibrio durevole le componenti biotopiche (cfr. BIOTOPO) floristiche e faunistiche.
 - 36.3.7. DIFESA DEL SUOLO: insieme di misure, preventive o ripristinanti, nei confronti di luoghi esposti al rischio idrogeologico o ad altre forme di alterazione ambientale o funzionali alla volontà dell'uomo di ricostruirvi una "comunità climax" (cfr. RICOSTRUZIONE AMBIENTALE).
 - 36.3.8. HABITAT: "tipo" ambientale di riferimento alle specie che in esso possono vivere.
 - 36.3.9. INGEGNERIA NATURALISTICA: tecnica, prevalentemente di supporto a opere rivolte alla soluzione di problemi del dissesto idrogeologico (cfr. DIFESA DEL SUOLO) che privilegia l'impiego di materiale vivo (talee, astoni radicanti, rizomi, siepi e via

dicendo): si vedano di Schiechl H.M. (1973) il volume "Bioingegneria forestale"; Castaldi, Feltre.

Nelle presenti Norme il termine ingegneria naturalistica viene usato estensivamente per indicare tecniche ricorrenti a materiali naturali e a procedimenti costruttivi tradizionalmente legati all'uso locale.

- 36.3.10. LINGUAGGIO: organismo o sistema di forme e costrutti dell'ambiente fisico e dei suoi paesaggi attraverso il quale può essere dato impulso alla ricerca di interazioni appropriate fra il progetto di intervento (cfr. APPAESAMENTO) e il sito destinato a ospitarlo (cfr. SITO) tramite la comunicazione tra codici del sistema sociale, che commette il primo, e dell'ambiente fisico entro il quale il secondo manifesta la propria peculiarità.
- 36.3.11. PARCO PUBBLICO ESTENSIVO: area dello strumento urbanistico generale sottoposta a interventi di conversione colturale, di regimazione idraulica, di parziale rimboschimento finalizzati alla creazione di un luogo con funzioni plurime (produttive, igieniche come ricreative e percettive) integrate alla conservazione e trasmissione di episodi rilevanti del paesaggio agrario e in particolare di sue vocazioni produttive storiche (cfr. RICOMPOSIZIONE DEL SITO, RICONNOTAZIONE DEL SUOLO, RICOSTRUZIONE AMBIENTALE, ORIENTAMENTO E "RIAMMAGLIAMENTO").
- 36.3.12. PIANTE AUTOCTONE: piante, che hanno avuto origine nell'ambito del territorio comunale o nei suoi dintorni e che vi si sono selezionate in forme memorizzate e notorie, atte a garantire - con la conservazione e trasmissione del paesaggio - l'evoluzione verso associazioni in climax (cfr. CLIMAX, DIFESA DEL SUOLO, RICOSTRUZIONE AMBIENTALE).
- 36.3.13. PIANTE GOLENALI: piante, che trovano origine nelle aree allagate nei periodi di piena dai fiumi ed estensivamente nelle immediate vicinanze di eventuali specchi d'acqua dolce.
- 36.3.14. PIANTE NATURALIZZATE: piante, che non hanno avuto origine nell'ambito del territorio comunale o nei suoi dintorni e che si sono tuttavia adattate all'ambito stesso: l'inserimento di queste piante deve essere studiato tuttavia con cautela per non provocare conflitti con il paesaggio o provocare scompensi, più o meno gravi, nel climax (cfr. CLIMAX, LINGUAGGIO).
- 36.3.15. PREPARCO: area-filtro dei fattori di disturbo del parco pubblico estensivo (cfr. PARCO PUBBLICO ESTENSIVO) e di spazi naturali o di riserve: devono creare sul suolo condizioni di passaggio fra ambiente urbanizzato e generalmente antropizzato e gli spazi di cui sopra (cfr. CLIMAX). Possono svolgere anche compiti di abbattimento di elementi di disturbo provocati per esempio dal rumore.
- 36.3.16. PINETA: suolo forestato attraverso la formazione storica del pinus pinea da rigenerare nel processo ambientale in atto attraverso la vegetazione complessivamente emergente dall'elenco di cui nel precedente art. 45.2.3..
- 36.3.17. RECUPERO EDILIZIO: intervento umano sul patrimonio edilizio esistente guidato da esigenze di recupero delle costruzioni, sensibile al loro carattere e al sito di queste ultime (cfr. ANTROPIZZAZIONE, SITO).
- 36.3.18. RICOMPOSIZIONE: intervento umano guidato da esigenze d'integrazione fra recupero edilizio e suolo scoperto a scala di nucleo insediativo (cfr. ANTROPIZZAZIONE, RECUPERO EDILIZIO, SITO).
- 36.3.19. RICONNOTAZIONE: intervento umano su suolo scoperto, abbandonato o già sistemato scorrettamente, allo scopo di

- eliminarvi aspetti di degrado ambientale o di turbamento dei caratteri del sito (cfr. **ORIENTAMENTO E RIAMMAGLIAMENTO, SITO**).
- 36.3.20. **RICONTESTUALIZZAZIONE**: insieme di interventi, come sopra e successivamente elencati, finalizzati a un sistema complesso di obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesistica (cfr. **TUTELA E VALORIZZAZIONE**).
- 36.3.21. **RICOSTRUZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA**: intervento umano finalizzato alla formazione di parco pubblico estensivo, di preparco e a ogni altra attività di difesa del suolo (cfr. **DIFESA DEL SUOLO, PARCO PUBBLICO ESTENSIVO, PREPARCO**, etc.).
- 36.3.22. **ORIENTAMENTO E "RIAMMAGLIAMENTO"**: interventi umani di manutenzione o nuova costruzione di infrastrutture agrarie e generalmente del settore primario, volti alla tutela e valorizzazione degli orientamenti storici del territorio comunale (centuriazione, bonifica, ordinamento fondiario comunque prevalente) alla riconnessione di loro parti e frammenti, alla conformazione delle nuove costruzioni agli orientamenti medesimi (cfr. **PARCO PUBBLICO ESTENSIVO, RICONNOTAZIONE, SITO**).
- 36.3.23. **SITO**: luogo peculiare del territorio comunale rilevabile come tale attraverso: a) le caratteristiche inorganiche dell'ambiente fisico (geologiche, fisico-chimiche, climatiche); b) le caratteristiche delle forme di vita che l'hanno storicamente percorso o abitato; c) l'interazione di a) e b) con innesco di processi di memorizzazione e notorietà di parti del territorio (cfr. **RECUPERO EDILIZIO, RICOMPOSIZIONE, RICONNOTAZIONE, ORIENTAMENTO**).
- 36.3.24. **TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA**: riferimento sintetico alle politiche del territorio che guidano le norme ambientali e paesistiche.

ART. 37: CAMPO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE.

- 37.1. Le presenti norme ambientali e paesistiche incidono complessivamente sul territorio oggetto della Variante generale: appositi simboli, elencati nella legenda delle tavv. B. e C. degli elaborati grafici di quest'ultima, ne individuano gli spazi di applicazione specifica sul territorio comunale.
- 37.2. Le prescrizioni delle norme ambientali e paesistiche sono da applicare, prevalendo su altre discipline dettate nelle presenti Norme, o sottoponendo a valutazione d'impatto ambientale (VIA) i progetti, di cui nel precedente art. 34.2.4. e nei successivi artt. 39.4.4. e 41.7.1., ricadenti nelle parti del territorio oggetto delle prescrizioni di cui sopra.

CAPO II: DISCIPLINA DEL "TERRITORIO ANTICO"

Art. 38.: DEFINIZIONE E AMBITO DEL "TERRITORIO ANTICO".

Per "territorio antico" è intesa la parte del territorio comunale posta a occidente dell'antica "linea del mare" rinvenibile approssimativamente a ovest dell'odierno tracciato della SS 16, Adriatica ovvero ricadente fra quest'ultima e i confini comunali.

ART. 39.: DIFESA, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.

39.1. Tutela e valorizzazione della vegetazione autoctona o naturalizzata e paesisticamente integrata.

I progetti di trasformazione urbanistico-edilizia devono essere corredati con elaborazioni dettagliate delle sistemazioni esterne: è fatto obbligo di mettere a dimora vegetazione autoctona o naturalizzata, scegliendo le essenze nei successivi elenchi, in modo da arricchire sensibilmente il manto vegetale del "territorio antico" secondo gli orientamenti di cui nel successivo art. 39.3..

ALBERI

Acer campestre	Acero campestre
Acer platanoides	Acero riccio
Aesculus hippocastanum	Ippocastano
Alnus glutinosa	Ontano nero
Carpinus betulus	Carpino
Celtis australis	Bagolaro
Corylus avellana	Nocciolo
Fraxinus excelsior	Frassino
Fraxinus ornus	Orniello
Ostrya capinifolia	Carpino nero
Populus alba	Pioppo bianco
Populus canescens	Pioppo grigio
Populus nigra	Pioppo nero
Populus nigra var. italica	Pioppo cipressino
Prunus avium	Ciliegio
Pyrus communis pyraster	Pero selvatico
Quercus ilex	Leccio
Quercus pedunculata	Farnia
Quercus petraea	Rovere
Quercus pubescens	Roverella
Salix alba	Salice bianco
Salix fragilis	Salice fragile
Sambucus nigra	Sambuco
Tamarix gallica	Tamerice
Tilia cordata	Tiglio riccio
Tilia platyphyllos	Tiglio nostrale
Ulmus glabra	Olmo

ALBERELLI E ARBUSTI

Brberis vulgaris	Crespino
Buxus sempervirens	Bosso
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda
Cornus mas	Corniolo
Crataegus oxicantha	Biancospino
Crataegus monogyna	Biancospino
Euonymus europaeus	Berretta da prete
Frangula alnus	Frangola
Juniperus communis	Ginepro

Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso
Ligustrum vulgare	Ligustro
Lonicera caprifolium	Caprifoglio
Lonicera etrusca	Caprifoglio etrusco
Mespilus germanica	Nespolo
Prunus spinosa	Prugnolo
Pyracanthacoccinea	Agazzino
Rosa canina	Rosa delle siepi
Salix caprea	Salicone
Viburnum lantana	Lantana
Viburnum opulus	Pallone di maggio
Viburnum tinum	Laurotino, Lentiggine

In misura almeno del 30%:

Pinus pinea	Pino domestico
-------------	----------------

In misura più limitata e comunque non coinvolgente più di un quarto dell'area da sistemare è consentito di mettere a dimora i seguenti:

ALBERI

Cupressus sempervirens	Cipresso
Elaeagnus angustifolia	Ulivo di Boemia
Juglans regia	Noce
Morus alba	Gelso bianco
Morus nigra	Gelso nero
Platanus occidentalis	Platano occidentale
Platanus orientalis	Platano orientale
Populus tremula	Pioppo tremolo

39.2. Tutela e valorizzazione della maglia o di elementi della centuriazione romana, dei contesti della bonifica e dell'appoderamento storici, delle concentrazioni archeologiche nel sottosuolo e della viabilità storica.

39.3. Sono tutelati sotto il primo e secondo profilo:

39.3.1. l'ordito della colonizzazione agraria romana, dove è palesemente e complessivamente riscontrato sul territorio antico nella cartografica del PTPR e negli elaborati grafici della Variante generale, Tav. C.1.2. "Ambiente e Paesaggi Struttura Centuriata", che individua: un insieme coeso di strade; di strade poderali e interpoderali; di canali di scolo e d'irrigazione disposti lungo gli assi principali del territorio centuriato e in ragione di variazioni della pendenza del suolo; di case coloniche, piantate e relitti di filari di antico ordito;

39.3.2. orientamenti, tracce, relitti della bonifica e dell'appoderamento storici.

39.3.3. Gli interventi di nuova costruzione, nelle aree di cui al precedente art. 39.3.1., costituiti da edifici e loro accessori, recinzioni, accessi e sistemazioni esterne e di impianti tecnici di modesta entità, devono essere rivolti:

- alla tutela e conservazione degli elementi di perimetrazione principale della struttura centuriata (quadra);
- a promuovere il riammagliamento e la ricomposizione degli elementi interni della quadra (quintana);
- a favorire la modulazione e la densità della maglie territoriali, nel rispetto degli orientamenti evidenziati negli elaborati grafici della Variante Generale.

- 39.3.4. Gli interventi, nella aree di cui al precedente art. 39.3.2., siano essi di edificazione sul fondo agricolo o di sistemazione e infrastrutturazione di quest'ultimo, questi interventi (principalmente nel caso di allacciamento viario, canalizio o altrimenti tecnologico a sedi e impianti pubblici tramite costruzioni non indicate o previste negli elaborati di cui sopra) non devono entrare in conflitto con l'assetto tutelato, né compromettere le possibilità di "riammagliamento" dell'assetto medesimo, né creare infittimenti delle reti tali da indurre alterazioni indesiderabili o dannose per i caratteri geomorfologici, idrogeologici e paesaggistici del territorio antico.
- 39.3.5. La costruzione di linee di trasporto e comunicazione (ivi comprese quelle radiotelevisive), di impianti tecnici per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento di scarichi e rifiuti nonché per il trasporto dell'energia di maggiore entità rispetto a quelli di cui nel precedente art. 39.3.4. può essere ammissibile alla condizione di apparire integrata all'insieme degli assetti tutelati nel presente articolo o quantomeno allineate lungo i tracciati delle reti di superficie preesistenti all'entrata in vigore delle presenti Norme.

39.4. Sono tutelati sotto il terzo profilo:

- 39.4.1. le concentrazioni di materiali archeologici nel sottosuolo, dove protette nel PTPR allo scopo di salvaguardare - fino alla formazione dei piani e dei progetti pubblici, di cui nel quinto comma dell'art. 21 delle norme tecniche di attuazione dello stesso PTPR - le presenze archeologiche, accertate o vincolate ai sensi della legislazione vigente o ritenute in essere nello strumento soprordinato e comunque influenti sugli assetti tutelati del "territorio antico".

Fino all'approvazione dei piani e dei progetti pubblici sono ammissibili:

- 39.4.2. attività di studio, ricerca, scavo e restauro dei beni archeologici nonché interventi di trasformazione, connessi a tali attività, quando di iniziativa di enti e istituti scientifici autorizzati; attività agricole secondo gli ordinamenti culturali in atto all'entrata in vigore del PTPR, purché l'escavazione e l'aratura del suolo non scendano a una quota inferiore a - 0.50 m rispetto al piano di campagna stabilito per le colture di cui sopra; attività agricole, come sopra, che prevedano escavazione e aratura a maggiore profondità, nonché servizi connessi alle stesse, quando autorizzati dalla competente Soprintendenza archeologica destinazioni a Parco con la possibilità di installare un manufatto provvisorio ogni dieci ettari di proprietà per l'osservazione dell'avifauna, con le caratteristiche di cui all'allegato A alle NTA, scheda n.69 - tav.2., nonché aree destinate alla sosta di mezzi motorizzati (campers) per una superficie massima di 20 mq/ettaro, prevedendo l'utilizzo del legno per le strutture e attrezzature logistiche e l'impianto di siepi e fasce alberate di essenze autoctone e tipiche di aree salmastre a mitigazione degli impatti visivi.
- 39.4.3. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1., 7.1.2. e 7.1.3., nonché di ristrutturazione edilizia, come definita nei precedenti artt. 9.1.1. e 9.1.2., sulle costruzioni preesistenti all'entrata in vigore delle presenti Norme, con destinazione a residenza;

39.4.4. Nel quadro del regime di salvaguardia, di cui nel precedente art. 39.4.1., sono altresì ammissibili: interventi di opere pubbliche per la difesa del suolo, la bonifica e l'irrigazione; proposte di infrastrutture viarie d'interesse statale, alternative a quelle indicate negli elaborati grafici della Variante generale, la cui esecuzione resta tuttavia subordinata a valutazione d'impatto ambientale e a Variante specifica del PRG.

39.5 Sono tutelati sotto il quarto profilo le reti della "viabilità storica": le parti di quest'ultima non possono essere soppresse e privatizzate o comunque alienate.

La loro soppressione e chiusura è consentita dal C.C. unicamente per motivi di sicurezza e pubblica incolumità.

39.5.1. Costituiscono viabilità storica:

1. Strada Bollana (SS. 71/bis Cervia/Cesena) tratto da Via Confine a Via Ficocle.
2. Strada Romea (SS. 16 Rimini/Ravenna)
 - a) tratto da Cesenatico a Via Caduti per la Libertà;
 - b) tratto da Via Martiri Fantini a Via Focaccia.
3. Strada Salara (SS. 254 Cervia/Forlì);
4. Strada Cervara (Prov.le n. 6)
5. Strada Confine (Prov.le n. 32)
 - Tratto da Pisignano a fine Territ. Com.le/Cesenatico
6. Strada Crociarone (Prov.le n. 87)
 - Tratto da Tantlon a Cannuzzo
7. Strada Ruggine (Prov.le n. 64)
 - Tratto da Cannuzzo a Confine Com.le/Matellica.
8. Via Bova
9. Viale Caduti per la Libertà
10. Via Casello del Diavolo
11. Via Castiglione
12. Viale Di Vittorio G.
13. Via Ficocle
14. Via Guazza
15. Via Madonna della Neve
16. Via Martiri Focaccia
17. Via Ospedale
18. Via Palazzone
19. Via Ragazzena
20. Viale Roma (ex viale dei Bagni)
21. Via Salara Com.le

39.5.2. L'elenco, di cui nel precedente art. 39.5.1., è stato compilato sulla base delle Carte storiche del XVIII secolo, conservate all'Archivio Comunale di Ravenna alle buste n. 593 e 599, e della tavola I.G.M. anno 1892, scegliendovi le arterie di maggior interesse storico e documentale.

Il presente elenco, qualora sia individuata ulteriore viabilità di particolare interesse, può essere integrato con deliberazione del C.C.

ART. 40.: DIFESA, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CORPI IDRICI E DELLE ACQUE INTERNE.

- 40.1. Difesa dei corpi idrici.
La tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, in quanto protetti nel PTPR allo scopo di consentire la corretta gestione ecologica di risorse idriche rilevanti, esige i seguenti divieti:
- 40.1.1. di scarico libero sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze, fatta salva la distribuzione agronomica del letame e di ogni altra sostanza di uso agrario, nonché dei reflui trattati, provenienti da abitazioni civili o da usi assimilabili, che non rientrino nei limiti stabiliti nelle disposizioni statali e regionali in materia;
 - 40.1.2. del lagunaggio dei liquami che fossero prodotti da allevamenti zootecnici insediati dopo l'entrata in vigore delle presenti Norme;
 - 40.1.3. d'interruzione o deviazione delle falde acquifere sotterranee con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;
 - 40.1.4. di apertura ed esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti;
 - 40.1.5. di ricerca di acque sotterranee e di escavazione di pozzi.
- 40.2. Nelle stesse aree, di cui nel precedente art. 40.1., i lavori agricoli non possono:
- 40.2.1. alterare i caratteri morfologici del suolo;
 - 40.2.2. compromettere componenti e siti della vegetazione golenale o più generalmente umida presente sul territorio;
 - 40.2.3. tagliare la vegetazione d'alto fusto a dimora in alvei dimessi.
- 40.3. Possono fare eccezione ai divieti, di cui nei precedenti artt. 40.1. e 40.2.:
- 40.3.1. l'apertura e l'esercizio di nuove discariche, quando di prima e seconda categoria di tipo a;
 - 40.3.2. la ricerca di acque sotterranee e l'escavazione di pozzi, quando autorizzata dall'autorità competente ai sensi della legislazione in vigore.
- 40.4. Lo smaltimento sul suolo e nel sottosuolo di liquami, provenienti da allevamenti zootecnici, è vietato entro le aree tutelate ai sensi del presente articolo e ai margini di esse per una profondità di 150 m.
- 40.5. Difesa e ricostruzione ambientale delle acque naturali.
La tutela delle acque naturali, in quanto protette nel PTPR;
- 40.5.1. è generalmente estesa alle fasce laterali di cui negli artt. 17. e 18. del PTPR;
 - 40.5.2. vi sono consentiti alle condizioni ivi prescritte gli interventi di cui nei suddetti articoli.
- 40.6. Difesa e ricontestualizzazione delle acque artificiali.
La tutela delle sponde dei canali Chiarini, del Duca e Cupa, come identificati negli elaborati grafici della Variante generale, deve essere orientata alla difesa dello stato dei luoghi o da progetti di ricostruzione ambientale attraverso la messa a dimora di vegetazione opportunamente selezionata secondo gli elenchi di seguito riportati.

a) Lungo i canali di acqua dolce:

ALBERI

Alnus glutinosa	Ontano nero
Carpinus betulus	Carpino
Corylus avellana	Nocciolo
Fraxinus ornus	Orniello
Ostrya capinifoia	Carpino nero
Populus alba	Pioppo bianco
Populus nigra var. italica	Pioppo cipressino
Pyrus communis pyraeaster	Pero selvatico
Quercus ilex	Leccio
Quercus pedunculata	Farnia
Quercus pubescens	Roverella
Salix alba Salice bianco	
Salix fragilis	Salice fragile
Sambucus nigra	Sambuco
Tamarix gallica	Tamerice
Ulmus glabra	Olmo

ALBERELLI E ARBUSTI

Brberis vulgaris	Crespino
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda
Cornus mas	Corniolo
Crataegus oxicantha	Biancospino
Crataegus monogyna	Biancospino
Euonimus europaeus	Berretta da prete
Frangula alnus	Frangola
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso
Ligustrum vulgare	Ligustro
Lonicera caprifolium	Caprifoglio
Lonicera etrusca	Caprifoglio etrusco
Mespilus germanica	Nespolo
Prunus spinosa	Prugnolo
Pyracanthacoccinea	Agazzino
Rosa canina	Rosa delle siepi
Salix caprea	Salicone
Viburnum opulus	Pallone di maggio
Viburnum tinum	Laurotino, lentiggine

b) lungo i canali di acque salate e salmastre:

ALBERI

Populus alba	Pioppo bianco
Salix alba Salice bianco	
Salix fragilis	Salice fragile
Tamarix gallica	Tamerice

ALBERELLI E ARBUSTI

Cornus mas	Corniolo
Crataegus oxicantha	Biancospino
Crataegus monogyna	Biancospino
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso
Prunus spinosa	Prugnolo
Pyracanthacoccinea	Agazzino
Rosa canina	Rosa delle siepi
Salix caprea	Salicone
Viburnum opulus	Pallone di maggio

ART. 41.: TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLA SALINA DI CERVIA E DELLE AREE FLUVIALI.

- 41.1 La Salina di Cervia è dichiarata dal Ministero dell'agricoltura e foreste:
- 41.1.1. riserva di popolamento animale (1979);
 - 41.1.2. zona umida d'importanza internazionale (1979) ai sensi della convenzione di Ramsar (1971).
- 41.2. Costituiscono la riserva naturale della Salina di Cervia di cui nel precedente art. 41.:
- 41.2.1. il bacino salinifero propriamente detto;
 - 41.2.2. il Prato della Rosa emergente entro quest'ultimo;
 - 41.2.3. Cervia vecchia al centro del bacino stesso ad esclusione dei terreni di proprietà privata in esso presenti;
- 41.3. Costituiscono ambito di protezione e attrezzatura didattico - museale o ricreativa della Salina di Cervia e delle aree fluviali:
- 41.3.1. il preparco e il parco pubblico estensivo di protezione primaria della zona umida come definiti nel precedente art. 36.3.;
 - 41.3.2. i cosiddetti "chiari" disposti a ridosso del bacino sopra menzionato, come definiti nel precedente art. 36.3.;
 - 41.3.3. la costellazione delle aree attrezzate per la fruizione culturale e ricreativa della Salina stessa;
 - 41.3.4. le aree agricole di "corona" con specifica valenza paesistica.

Negli ambiti, di cui nei precedenti artt. 41.3.2., 41.3.3. e 41.3.4., la costruzione di Ve, come definito nel precedente articolo 5.13.1., è subordinata al rispetto di It, come definito nel precedente art. 5.8.2., pari a 0,03 m³/m² e Hr, come definito nel precedente art. 5.3.1., pari o inferiore a 10 m.

- 41.4. Premessa la disciplina sopordinata del bacino, di cui nel precedente art. 41.2.1., è vietata nelle aree, di cui nel precedente art. 41.2., qualsiasi trasformazione urbanistico-edilizia che non sia rivolta alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come definita nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2., delle costruzioni preesistenti all'entrata in vigore delle presenti Norme; può essere fatta eccezione e limitatamente alle aree, di cui nel precedente art. 41.3.2., nel caso di manufatti provvisori e distanziati di almeno 200 m l'uno dall'altro, di volumetria inferiore a 20 m³ e costruiti con tecniche assimilabili a quelle dell'ingegneria naturalistica.

Restano comunque consentite modifiche degli assetti colturali e delle infrastrutture preesistenti in soprassuolo e nel sottosuolo all'entrata in vigore delle presenti Norme, nonché progetti di regimazione acque e opere a carattere ambientale, previa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di progetti estesi alle singole aree, come elencate nel precedente art. 41.3.: è ammesso il frazionamento dei progetti medesimi, purché limitato a settori, peraltro organici e consistenti, del preparco e del parco pubblico estensivo.

- 41.4.1. Nelle aree della riserva naturale, di cui nel precedente art. 41.3., le piante da mettere a dimora sono da scegliere fra le seguenti:

ALBERI

Populus alba	Pioppo bianco
Salix albaSalice bianco	
Tamarix gallica	Tamerice

ALBERELLI E ARBUSTI

Brberis vulgaris	Crespino
Cornus mas	Corniolo
Crataegus oxicantha	Biancospino
Crataegus monogyna	Biancospino
Juniperus communis	Ginepro
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso
Mespilus germanica	Nespolo
Prunus spinosa	Prugnolo
Rosa canina	Rosa delle siepi
Salix caprea	Salicone

41.4.2. Nell'ambito di protezione e attrezzatura didattico-museale e ricreativa, di cui nei precedenti artt. 41.3.1. e 41.3.2., le piante consigliate sono le seguenti:

ALBERI

Alnus glutinosa	Ontano nero
Carpinus betulus	Carpino
Corylus avellana	Nocciolo
Fraxinus ornus	Orniello
Ostrya capinifoia	Carpino nero
Populus alba	Pioppo bianco
Populus canescens	Pioppo grigio
Populus nigra	Pioppo nero
Populus nigra var. italica	Pioppo cipressino
Prunus avium	Ciliegio
Pyrus communis pyraeaster	Pero selvatico
Quercus ilex	Leccio
Quercus pedunculata	Farnia
Quercus petrae	Rovere
Quercus pubescens	Roverella
Salix albaSalice bianco	
Salix fragilis	Salice fragile
Tamarix gallica	Tamerice
Ulmus glabra	Olmo

ALBERELLI E ARBUSTI

Brberis vulgaris	Crespino
Cornus mas	Corniolo
Crataegus oxicantha	Biancospino
Crataegus monogyna	Biancospino
Euonimus europaeus	Berretta da prete
Frangula alnus	Frangola
Juniperus communis	Ginepro
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso
Ligustrum vulgare	Ligustro
Lonicera caprifolium	Caprifoglio
Lonicera etrusca	Caprifoglio etrusco
Mespilus germanica	Nespolo
Prunus spinosa	Prugnolo
Pyracanthacoccinea	Agazzino
Rosa canina	Rosa delle siepi
Salix caprea	Salicone
Viburnum lantana	Lantana
Viburnum opulus	Pallone di maggio
Viburnum tinum	Laurotino, lentiggine

41.5. L'accesso di mezzi motorizzati al bacino salinifero di cui al precedente art. 41.2.1., è oggetto di misure da fissare attraverso apposito provvedimento di polizia municipale.

- 41.6. Nelle aree, di cui nel precedente art. 41.3., sono consentite trasformazioni urbanistico-edilizia volte esclusivamente:
- 41.6.1. alla buona conservazione delle costruzioni ivi preesistenti all'entrata in vigore delle presenti Norme, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 7.1.1., 7.1.2., e di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente art. 9.1.1., a condizione di non mutarvi la destinazione d'uso o di allestirvi ex novo servizi didattico-museali o di appoggio alle attività ricreative comprese nel Gf XIV di cui nel precedente art. 6.1.14.;
- 41.6.2. alla nuova costruzione, come definita nel precedente art. 9.1.4., qualora s'intendano sostituire le costruzioni preesistenti, di cui nel precedente art. 41.6.1., allo scopo di erogare servizi sempre nell'ambito del Gf XIV a condizione di non alterare risorse e assetti storici della Salina e in particolare del complesso delle sue vasche denominato Camillona.
- 41.6.3. Le eventuali nuove costruzioni, di cui nel precedente art. 41.6.2., non possono avere volumetria maggiore delle precedenti, né superarne l'altezza fuori terra; gli interventi devono contribuire alla ricostruzione ambientale del luogo.
E' fatto salvo quanto stabilito all'art. 29.11 relativamente alla riconversione degli allevamenti.
Sono consentite maggiori altezze unicamente per episodi di supporto (a titolo di esempio la "torre di avvistamento") connessi alla gestione della Salina: le tecniche di costruzione di questi manufatti devono essere dedotte da quelle prevalenti nell'ingegneria naturalistica.
- 41.6.4. Nei fondi agricoli di aziende ricadenti per intero entro gli ambiti, di cui nel precedente art. 41.3., possono essere ammessi interventi di nuova costruzione nelle sole aree di "corona", applicando la disciplina, di cui nel precedente art. 29.3., con esclusione dalla relativa tabella del Gf Ia, come definito nel precedente articolo 6.1.1..
- 41.6.5. Negli edifici esistenti, classificabili quali case sparse, sono consentiti interventi di cui all'art. 29.4.1. alle condizioni di cui all'art. 29.14.
Ai fini della ammissibilità degli interventi sugli edifici esistenti, in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale, si dettano le seguenti prescrizioni:
– la volumetria di nuova costruzione deve essere accorpata all'edificio esistente;
– deve essere perseguito un corretto inserimento delle parti di N.C., rispettando le modulazioni, la densità delle maglie territoriali nonché le divisioni catastali.
- 41.6.6. Alla attuazione degli interventi previsti dalla disciplina d'uso definita dai Piani Territoriali relativi alla "Stazione Pineta di Classe e saline di Cervia" del Parco Regionale del Delta del Po, qualora le aree rientrino all'interno del perimetro di detti piani.
- 41.6.7. Le trasformazioni d'uso dei suoli ammissibili nelle aree sottoposte ai vincoli del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dovranno uniformarsi a quanto in esso stabilito; in particolare detti interventi qualora riguardanti aree rientranti negli ambiti di cui all'art. 4 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, potranno essere autorizzati previo parere vincolante dell'Autorità Idraulica competente espresso sulla base di uno studio di compatibilità idraulica presentato dal proponente l'intervento.

- 41.7. Nelle aree, elencate nel precedente art. 41.3., possono essere inoltre:

- 41.7.1. studiati progetti di infrastrutture viarie di interesse nazionale non previste negli elaborati grafici della Variante generale la cui esecuzione è subordinata a valutazione d'impatto ambientale (VIA) e, in caso di esito positivo di quest'ultima, a Variante specifica del PRG;
- 41.7.2. ammesse la manutenzione e risistemazione delle reti stradali, preesistenti all'entrata in vigore delle presenti Norme, a condizione che le opere, di cui sopra, contribuiscano alla ricostruzione ambientale dei siti attraversati;
- 41.7.3. ammessi, impianti tecnologici di nuova costruzione quando riconosciuti nella legislazione vigente di interesse pubblico (per il trasporto di energia, per l'approvvigionamento idrico e via dicendo).
- 41.7.4. ammessi, infine, definiti da una normativa compresa in specifico Piano di localizzazione approvato dal C.C., manufatti temporanei con destinazioni d'uso che abbiano la loro finalità con un interesse pubblico prevalente.

41.8. Le piante, da mettere a dimora nel preparco e nel parco pubblico estensivo, di cui nel precedente art. 41.2.4., sono da scegliere fra quelle elencate di seguito:

ALBERI

Acer campestre	Acer campestre
Acer platanoides	Acer riccio
Alnus glutinosa	Ontano nero
Carpinus betulus	Carpino
Corylus avellana	Nocciolo
Fraxinus excelsior	Frassino
Fraxinus ornus	Orniello
Ostrya capinifoia	Carpino nero
Populus alba	Pioppo bianco
Populus canescens	Pioppo grigio
Populus nigra	Pioppo nero
Populus nigra var. italica	Pioppo cipressino
Prunus avium	Ciliegio
Pyrus communis pyraster	Pero selvatico
Quercus ilex	Leccio
Quercus pedunculata	Farnia
Quercus petrae	Rovere
Quercus pubescens	Roverella
Salix albaSalice bianco	
Salix fragilis	Salice fragile
Tamarix gallica	Tamerice
Tilia cordata	Tiglio riccio
Tilia platyphillos	Tiglio nostrale
Ulmus glabra	Olmo

ALBERELLI E ARBUSTI

Brberis vulgaris	Crespino
Buxus sempervirens	Bosso
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda
Cornus mas	Corniolo
Crataegus oxicantha	Biancospino
Crataegus monogyna	Biancospino
Euonymus europaeus	Berretta da prete
Frangula alnus	Frangola
Juniperus communis	Ginepro
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso

Ligustrum vulgare	Ligustro
Lonicera caprifolium	Caprifoglio
Lonicera etrusca	Caprifoglio etrusco
Mespilus germanica	Nespolo
Prunus spinosa	Prugnolo
Pyracanthacoccinea	Agazzino
Rosa canina	Rosa delle siepi
Salix caprea	Salicone
Viburnum lantana	Lantana
Viburnum opulus	Pallone di maggio
Viburnum tinum	Laurotino, lentigine

ART. 42.: TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATIVI STORICI.

42.1. Ricomposizione del tessuto insediativo di Castiglione di Cervia attraverso gli indirizzi di intervento dettati nella scheda E.8. di cui nel precedente art. 3..

42.2. Interventi su fondi agricoli.

42.2.1. Tutte le nuove costruzioni di uso privato, che abbiano destinazione abitativa, produttiva o carattere accessorio, devono essere ubicate sul fondo agricolo in modo coerente con il suo orientamento ovvero in posizione organica a quella indicata negli elaborati grafici della Variante generale, essere accessibili con infrastrutture analogamente orientate e progettate nel solco delle tradizioni locali.

42.2.2. Le sistemazioni del suolo scoperto non possono prevedere superficie pavimentata superiore a tre volte (esclusa quella coperta dalla infrastruttura per l'accesso) a Rc di cui nella precedente tabella 29.3.: la pavimentazione deve avere carattere filtrante. La superficie residua e prevalente può essere accolturata liberamente senza tuttavia mettere a dimora piante di alto fusto di specie aliena rispetto a quelle elencate nel precedente art. 41.6., e senza disporle in modo turbativo dei suoi assetti tradizionali.

42.2.3. Le eventuali recinzioni del fondo agricolo devono o seguire gli orientamenti, di cui nel precedente art. 39.3.4., quando costituite da vegetazione arbustiva (in doppio ordine allorché vi sia interposta la rete metallica) oppure da elementi a giorno in materiale ligneo, fondati direttamente sul terreno, oppure dal succedersi di entrambi oppure segnare il confine, quando difforme da siffatto orientamento, con cippi e simili o, una volta indicato il confine difforme, operare secondo gli orientamenti attraverso una delle opzioni tecniche ammissibili su questi ultimi.

42.2.4. E' infine consigliata la messa a dimora di alberi, alberelli e arbusti scelti fra quelli sottoelencati:

ALBERI

Acer campestre	Acero campestre
Aesculus hippocastanum	Ippocastano
Alnus glutinosa	Ontano nero
Carpinus betulus	Carpino
Corylus avellana	Nocciolo
Fraxinus excelsior	Frassino
Fraxinus ornus	Orniello
Ostrya capinifoia	Carpino nero
Populus alba	Pioppo bianco

Populus canescens	Pioppo grigio
Populus nigra	Pioppo nero
Populus nigra var. italica	Pioppo cipressino
Prunus avium	Ciliegio
Pyrus communis pyrastrer	Pero selvatico
Quercus ilex	Leccio
Quercus pedunculata	Farnia
Quercus petrae	Rovere
Quercus pubescens	Roverella
Salix albaSalice bianco	
Salix fragilis	Salice fragile
Tilia cordata	Tiglio riccio
Tilia platyphillos	Tiglio nostrale
Ulmus glabra	Olmo

ALBERELLI E ARBUSTI

Brberis vulgaris	Crespino
Buxus sempervirens	Bosso
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda
Cornus mas	Corniolo
Crataegus oxicantha	Biancospino
Crataegus monogyna	Biancospino
Euonimus europaeus	Berretta da prete
Frangula alnus	Frangola
Juniperus communis	Ginepro
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso
Ligustrum vulgare	Ligustro
Lonicera caprifolium	Caprifoglio
Lonicera etrusca	Caprifoglio etrusco
Mespilus germanica	Nespolo
Prunus spinosa	Prugnolo
Pyracanthacoccinea	Agazzino
Rosa canina	Rosa delle siepi
Salix caprea	Salicone
Viburnum lantana	Lantana
Viburnum opulus	Pallone di maggio
Viburnum tinum	Laurotino, lentiggine

42.3. Tutela e valorizzazione di mete e rovine di rilevanza storico-paesistica.

- 42.3.1. Tutti i manufatti isolati, riscontrabili attraverso la cartografia storica di cui nel successivo art. 43.2., sono da conservare e, se possibile, da riconnettere ai propri siti tradizionali.
- 42.3.2. Il "colonnato" in località Cervia vecchia è da conservare, sistemando l'area definita dal suo perimetro esterno in modo da integrarla al proprio luogo.

42.4. Tutela e valorizzazione di reti vicinali e dei loro "bordi". E' consentita la messa a dimora delle seguenti specie di piante:

Acer capestre	Acer campestre
Acer platanoides	Acer riccio
Carpinus betulus	Carpino
Celtis australis	Bagolaro, spaccasassi
Ginko biloba (maschile)	Ginko
Fraxinus excelsior	Frassino
Platanus xacerifolia	Platano ibrido
Pyrus calleryana	Pero

Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus parvifolia

Farnia
Tiglio riccio
Tiglio nostrale
Olmo siberiano

ART. 43.: RECUPERO E APPAESAMENTO DELL'EDILIZIA ESISTENTE O DI NUOVA COSTRUZIONE.

43.1. Indirizzi di recupero e "appaesamento" nel "territorio antico" dell'edilizia di nuova costruzione: abaco orientativo di cui nei precedenti artt. 36.3.1. e 43.2..

43.1.1. L'abaco ha carattere:
indicativo in prima istanza;
precettivo, quando - sentito il parere della Commissione edilizia - il Sindaco respinge reiteratamente un progetto di intervento presentato ai sensi delle presenti norme di zonizzazione.

43.1.2. L'abaco è aperto: su indicazione della Commissione edilizia l'Amministrazione comunale l'arricchisce delle soluzioni di maggior interesse presentate dai progettisti nel corso dell'anno solare precedente.

43.2. Indirizzi di "appaesamento" dei manufatti accessori dell'agricoltura e di altre attività primarie (sili, cisterne, magazzini, altri, impianti tecnologici del settore primario) nonché di attività estranee a quest'ultimo (impianti tecnologici urbani, costruzioni industriali e per il tempo libero) presenti in modo isolato o comunque individuabile nel "territorio antico" di cui nel precedente art. 38..

Fermi restando gli eventuali indirizzi di orientamento di cui nel precedente art. 39.4., sono richiesti:

43.2.1. scelte di materiali che favoriscano l'integrazione delle costruzioni nei paesaggi agrari circostanti;

43.2.2. sistemazioni del suolo scoperto e eventuali recinzioni della proprietà progettate ai sensi dei precedenti artt. 42.2.2. e 42.2.3.;

43.2.3. allestimento dei perimetri vegetali espressamente indicati negli elaborati grafici della Variante generale, ai sensi del precedente art. 42.2.3..

CAPO III: NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE PER IL "TERRITORIO RECENTE"

ART. 44.: DEFINIZIONE E AMBITO DEL "TERRITORIO RECENTE".

Per "territorio recente" è intesa la parte del suolo comunale posta a oriente dell'antica "linea del mare" ovvero compresa fra il "territorio antico", come definito nel precedente art. 38.1., e il mare Adriatico ovvero ricadente fra entrambi e i confini meridionale e settentrionale del Comune.

ART. 45.: DIFESA, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.

45.1 Nelle zone destinate ad arenile, come delimitate negli elaborati grafici della Variante Generale e comprese tra la linea di battigia e l'apposito perimetro, sono ammessi gli interventi previsti dal Piano dell'arenile di cui all'art. 33 L.R. 47/78.

Il piano detta specifiche norme, nel rispetto delle prescrizioni grafiche e normative della Variante Generale ed in conformità a quanto previsto dall'art. 13 del P.T.P.R.

Alla pianificazione esecutiva, di cui nel precedente art. 45.1., competono:

- 45.1.1. la riorganizzazione, preferibilmente plurimodale, della rete viaria costituente "margine" fra l'arenile propriamente detto e le aree edificate retrostanti e oppure "pettine" di alimentazione della rete stessa;
- 45.1.2. la verifica dell'efficienza, tecnologica e ambientale, della rete corrispondente di urbanizzazione primaria.

Entrambe in funzione:

- 45.1.3. del coordinamento urbanistico delle attività balneari e portuali o di loro servizi, ricavabili anche nelle adiacenze, con l'obiettivo principale di ridurre la superficie impermeabilizzata e di alzare la quota altimetrica degli stabilimenti marittimi più prossimi al mare;
- 45.1.4. della ricerca di aperture sul mare medesimo, preferibilmente in corrispondenza degli attestamenti del "pettine" di cui nel precedente art. 45.1.1.;
- 45.1.5. degli indirizzi di caratterizzazione e coordinamento di ogni forma d'impianto pubblico (per illuminazione e piantumazione, pubblicità e segnaletica, raccolta dei rifiuti, distribuzione di bevande, fiori, giornali e via dicendo) nelle aree aperte alla circolazione di mezzi e persone.

Alla pianificazione esecutiva, di cui nel precedente art. 45.1., competono, infine, misure diversificate di difesa del suolo relativamente:

- 45.1.6. alla subarea compresa tra la foce del canale Cupa e il canale immissario della Salina o il porto Canale allo scopo di proteggerla dall'erosione marina e di favorirvi il ripascimento della costa; di difendere l'abitato retrostante dall'ingressione marina; di tutelare e valorizzare le aree forestate di proprietà pubblica e privata o la vegetazione (tamerici, olivo di Boemia) maggiormente integrata nell'ambiente fisico dunoso e della spiaggia;

- 45.1.7. alla subarea compresa fra il porto Canale e la pineta di Pinarella allo scopo di ripristinare le dune costiere con interventi di ricostruzione ambientale a largo impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e di difesa della pineta di Pinarella; di proteggere l'abitato retrostante dall'ingressione marina; di coordinare la presente pianificazione esecutiva con il P.P. di cui nel precedente art. 28. ("città delle colonie");
- 45.1.8. alla subarea di Tagliata allo scopo di difendere la spiaggia dall'erosione ed eventualmente l'abitato retrostante dall'ingressione marina.

45.2. Il suolo forestato (detto comunemente pineta) è da disciplinare:

- 45.2.1. vietandovi ogni trasformazione urbanistico-edilizia fatte salve le strade carrabili e i percorsi pedonali in uso e che si rendessero necessari per ragioni di servizio, purché adattati al sito rispetto ai requisiti generalmente richiesti nel precedente art. 35.;
- 45.2.2. ammettendovi, quando preesistente all'entrata in vigore delle presenti Norme, interventi sul patrimonio vegetale esclusivamente mirati alla sua conservazione e trasmissione ovvero e anche di diradamento e sostituzione di suoi elementi, purché suffragati da relazione di esperti di pedologia e botanica;
- 45.2.3. seguendo, allorché di nuovo allestimento, gli indirizzi dettati nei PP, di cui nei precedenti artt. 28.1., 28.2. e 28.3., nonché i criteri di forestazione emergenti dal successivo elenco di alberi, alberelli e arbusti:

ALBERI

Acer campestre	Acer campestre
Alnus glutinosa	Ontano nero
Carpinus betulus	Carpino
Corylus avellana	Nocciolo
Fraxinus excelsior	Frassino
Fraxinus ornus	Orniello
Ostrya capinifolia	Carpino nero
Populus alba	Pioppo bianco
Populus nigra	Pioppo nero
Prunus avium	Ciliegio
Pyrus communis pyraeaster	Pero selvatico
Quercus ilex	Leccio
Quercus pedunculata	Farnia
Quercus petrae	Rovere
Quercus pubescens	Roverella
Salix alba	Salice bianco
Salix fragilis	Salice fragile
Sambucus nigra	Sambuco
Tamarix gallica	Tamerice
Ulmus glabra	Olmo

In misura almeno del 30%:

Pinus pinea	Pino domestico
-------------	----------------

ALBERELLI E ARBUSTI

Brberis vulgaris	Crespino
Buxus sempervirens	Bosso
Cornus mas	Corniolo
Crataegus oxicantha	Biancospino
Crataegus monogyna	Biancospino

Euonimus europaeus	Berretta da prete
Frangula alnus	Frangola
Juniperus communis	Ginepro
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso
Ligustrum vulgare	Ligustro
Lonicera caprifolium	Caprifoglio
Lonicera etrusca	Caprifoglio etrusco
Mespilus germanica	Nespolo
Prunus spinosa	Prugnolo
Pyracanthacoccinea	Agazzino
Rosa canina	Rosa delle siepi
Salix caprea	Salicone
Viburnum lantana	Lantana
Viburnum opulus	Pallone di maggio
Viburnum tinum	Laurotino, lentigine

45.3. L'area ad alta vulnerabilità dell'acquifero freatico costiero, comprensiva di tutto l'ambito del territorio recente di cui nel precedente art. 44., è da disciplinare:

- 45.3.1. tramite il divieto di qualsiasi attività, anche provvisoria di stoccaggio dei rifiuti, di qualsiasi genere e di demolizione di autoveicoli;
- 45.3.2. tramite la regolamentazione, da istituzionalizzare entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti Norme, di interventi destinati a serbatoi di idrocarburi o comportanti l'uso di Well Point.
L'uso di Well Point richiede in carenza di siffatta regolamentazione il corredo di rilievi della salinità:
- delle acque e del livello statico prima dell'intervento attraverso installazione di piezometro di lunghezza pari a 4,50 m;
 - delle acque in uscita da Well Point ogni settimana per la durata del prelievo;
 - del piezometro al termine del pompaggio ogni settimana per un mese.

45.4. La vegetazione stradale (comunemente disposta sui viali e rond-point) deve essere conservata e integrata, tenendo conto dell'opportunità di preferire gli alberi sottoelencati:

Acer capestre	Acer campestre
Acer platanoides	Acer riccio
Carpinus betulus	Carpino
Celtis australis	Bagolaro, spaccasassi
Ginko biloba (maschile)	Ginko
Fraxinus excelsior	Frassino
Platanus xacerifolia	Platano ibrido
Pyrus calleryana	Pero
Quercus robur	Farnia
Tilia cordata	Tiglio riccio
Tilia platyphillos	Tiglio nostrale
Ulmus parvifolia	Olmo siberiano

45.5. Le costruzioni, ricadenti nei giardini privati da tutelare e come tali posti in evidenza negli elaborati grafici della Variante generale, possono essere oggetto - oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti nei precedenti artt. 7.1.1. e 7.1.2. - di ristrutturazione edilizia, come definita nei precedenti artt. 9.1.1., 9.1.2., 9.1.3. e 9.1.4., a condizione di:

- 45.5.1. non modificare la destinazione d'uso in essere all'entrata in vigore delle presenti Norme;
- 45.5.2. non comportare incremento una tantum di Ve, come definito nel precedente art. 5.13.1., superiore a 500 m³ (con il limite di If non superiore a 0,9 mc/mq) in soprassuolo oppure in sottosuolo e siano realizzati e ceduti parcheggi pubblici in ragione di 5 mq./ 100 mc.
Ai fini dell'utilizzo dell'una tantum non sono valutabili frazionamenti successivi alla data del 27/4/04

Nei giardini privati, classificati come notevoli, sono ricavabili impianti sportivi scoperti a condizione di:

- 45.5.3. non alterare l'area scoperta, sempre all'entrata in vigore delle presenti Norme, per più di 1/10 di quest'ultima;
- 45.5.4. non elevare recinzioni interne ai giardini stessi.

ART. 46.: DIFESA, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CORPI IDRICI E DELLE ACQUE INTERNE.

- 46.1. Sono da applicare dove del caso e per analogia le norme dettate nel precedente art. 40..
- 46.2. Nel comparto dell'approdo turistico è in vigore il PP di cui nel successivo art. 49.2..
La decadenza di tale strumento e la sua eventuale sostituzione comportano Variante integrativa della disciplina generale vigente.

ART. 47.: TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATIVI STORICI E DELL'EDILIZIA DI TESTIMONIANZA STORICA SPARSA NEL CONTESTO URBANO.

Centro Storico, Borgo Saffi, Borgo Marina, colonie storiche e siti tradizionali, sono disciplinate ai sensi dei precedenti artt. 24.1., 24.2. e 24.3.; i villini di vacanza, in quanto edilizia di testimonianza storica sparsa nel contesto urbano, ai sensi del precedente art. 24.4..

CAPO IV: SERVIZIO INFORMATICO TERRITORIALE: ARCHIVIO STORICO

ART. 48. ARCHIVIO STORICO.

- 48.1. Con l'approvazione della Variante generale sarà costituito presso sede municipale l'archivio storico: la cartografia storica del territorio comunale e circostante, una documentazione iconografica complementare, la schedatura degli immobili, di cui nel precedente art. 47.3., saranno consultabili e, su istanza e a carico del richiedente, riproducibili.
- 48.2. L'Amministrazione comunale esige e stimola fin dall'entrata in vigore delle presenti Norme:
- 48.2.1. a corredo di qualsivoglia progetto d'intervento nel territorio antico un'accurata ricognizione nella cartografia e nella documentazione iconografica di cui nel precedente art. 48.1., allo scopo di verificare la coerenza delle opere proposte con l'ambiente e i paesaggi circostanti ovvero la compatibilità di queste ultime con i livelli di tutela stabiliti nel PTPR e nelle presenti Norme e l'impulso al "riammagliamento" degli orditi del territorio stesso;
- 48.2.2. a corredo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ed eventualmente di ristrutturazione edilizia, come definiti nei precedenti artt. 7. e 9., sul patrimonio edilizio, di cui nel precedente art. 47., la verifica e integrazione della schedatura, di cui nel precedente art. 48.1..
- 48.3. L'Amministrazione comunale - sempre a partire dall'entrata in vigore delle presenti Norme - esige del pari l'elenco delle essenze della vegetazione ornamentale da mettere eventualmente a dimora sulle parti del suolo del fondo estranee alla produzione agricola nonché grafici illustrativi della sistemazione del terreno e del profilo paesistico dell'insieme.

PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I: NORMATIVA TRANSITORIA

ART. 49.: PIANI ESECUTIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE O IN ITINERE.

- 49.1. I piani esecutivi, in corso di attuazione all'entrata in vigore delle presenti Norme, godono di disciplina autonoma costituita attraverso i propri elaborati cartografici e normativi.
- 49.2. L'autonomia, di cui nel precedente art. 49.1., decade con lo spirare del decennio successivo all'approvazione dei singoli piani esecutivi.
- 49.3. Allo scadere dei tempi di attuazione di piani esecutivi approvati o nel caso di mancata attuazione in tutto o in parte, di questi ultimi o disapprovazione di strumenti in itinere, di cui nei precedenti artt. 49.1. e 49.2., entreranno in vigore le discipline più restrittive dettate nella Variante generale in aree contermini a quelle oggetto di ciascun piano esecutivo.

ART. 49 Bis.: PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

- 49 Bis.1. Le aree di cui al presente articolo godono di disciplina autonoma costituita attraverso i propri elaborati cartografici e normativi.

ART. 50.: COSTRUZIONI TEMPORANEE E DI TIPO PRECARIO.

Fino all'approvazione della Variante generale o dell'entrata in vigore di nuovi regolamenti comunali, che disciplinino diversamente la materia, sulle costruzioni, di cui in epigrafe, si applica l'art. 13 delle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.

ART. 50 Bis.: NORMA TRANSITORIA (relativa alla variante n° 18)

Nei lotti, dove alla data del 27/04/2004 (data di adozione della Variante specifica N° 18), risultino in corso d'istruttoria progetti di trasformazione edilizia, rimane in vigore la disciplina previgente fino al novantesimo giorno successivo all'approvazione della Variante stessa;

ART. 50 ter NORMA TRANSITORIA (relativa alla variante n° 19)

- Nei lotti, dove alla data del 27/04/2004 (data di adozione della presente variante specifica n° 19), risultino in corso d'istruttoria progetti di trasformazione edilizia, rimane in vigore la disciplina previgente fino al novantesimo giorno successivo all'approvazione della Variante stessa.

I Piani attuativi adottati ovvero il cui deposito per la presentazione di osservazione a sensi di legge sia iniziato prima del 27/04/2004 (data di adozione della presente variante specifica n° 19). saranno approvati sulla base della disciplina dettata dal PRG previgente;

Resta comunque fermo l'obbligo del rispetto di quanto stabilito dal Piano Stralcio di Bacino, nonché dalle direttive emanate in merito.

- Le richieste di permesso di costruire ovvero le D.I.A. presentate prima del 18.06.2008 (data di approvazione della presente variante specifica n° 19), possono essere concluse sulla base della disciplina già operante prima dell'approvazione della presente variante al PRG. Resta comunque fermo l'obbligo del rispetto di quanto stabilito dal Piano Stralcio di Bacino, nonché dalle direttive emanate in merito. Il presente articolo decade trascorso 1 anno dalla data di approvazione della variante al PRG n° 19.

ART. 50 quater NORMA TRANSITORIA (relativa alla variante n° 28)

- Nei lotti, dove alla data del 28.09.2010 (data di adozione della Variante specifica n° 28), risultino in corso d'istruttoria progetti di trasformazione edilizia, rimane in vigore la disciplina previgente fino al novantesimo giorno successivo all'approvazione della Variante stessa;

ART. 50 quinquies NORMA TRANSITORIA (relativa alla variante n° 29)

- Nei lotti, dove alla data del 28.09.2010 (data di adozione della Variante specifica n° 29), risultino in corso d'istruttoria progetti di trasformazione edilizia, rimane in vigore la disciplina previgente fino al novantesimo giorno successivo all'approvazione della Variante stessa;

CAPO II: NORMA FINALE

ART. 51.: DEROGA PER MOTIVI D'INTERESSE PUBBLICO.

51.1. L'Amministrazione comunale può assentire interventi in deroga alle presenti Norme ai sensi delle leggi vigenti.

51.2. In presenza di disciplina coordinata con il PTPR la gestione della deroga è subordinata al nulla osta della Regione.

ART. 52.: DEROGA IN MATERIA COMMERCIALE.

All'interno del territorio urbanizzato dei centri frazionali di Tanton, Cannuzzo, Montaletto e Villa Inferno, è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato per la vendita congiunta di prodotti alimentari e non alimentari.

In tali esercizi di vicinato, l'attività commerciale può essere associata a quella di pubblico esercizio o di altri servizi di interesse collettivo.

PARTE QUINTA: NORME OPERATIVE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I: PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO

ART. 53 ACCORGIMENTI TECNICO – COSTRUTTIVI DA ADOTTARE PER GARANTIRE CRITERI DI PROTEZIONE PASSIVA DEI MANUFATTI RISPETTO ALLE ESONDAZIONI

Il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato dalla Regione prescrive diversi livelli di tutela idrogeologica connessi alle trasformazioni del territorio.

In tutto il territorio rientrante negli ambiti regolati dal Piano Stralcio per il Rischio idrogeologico, sono prescritti i seguenti accorgimenti tecnico-costruttivi:

- Divieto di realizzazione di interrato e/o seminterrati all'interno della fascia con tirante idrico > 150 cm posta a ridosso del fiume Savio.
- Piano di calpestio dei locali abitabili posti ad almeno 10 cm. al di sopra del tirante idrico di riferimento.
- Eventuali interrati o seminterrati ad uso autorimessa, qualora consentiti, dovranno avere il percorso di accesso con protezioni non superabili dalle acque su tre lati e gli imbocchi delle rampe a quota di almeno 10 cm. al di sopra del tirante idrico di riferimento, in maniera comunque funzionale all'uso;
- Eventuali interrati o seminterrati ad uso diverso dall'autorimessa, qualora consentiti, dovranno avere le aperture poste ad almeno 10 cm. al di sopra del tirante idrico di riferimento.
- Dovranno essere messi in atto accorgimenti atti ad annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche e impiantistiche.

Sono comunque fatte salve norme maggiormente restrittive previste dalle presenti norme.

Deve inoltre essere garantita l'invarianza idraulica di cui all'art. 9 della normativa del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.



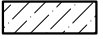
CAPO II: SCHEDE ATTUATIVE

ART. 54 Schede attuative delle zone B5

Le schede che seguono fanno riferimento alle zone di cui all'art. 25 – zone B5 – “Aree residenziali estensive di completamento che concorrono alla realizzazione di opere di urbanizzazione”.

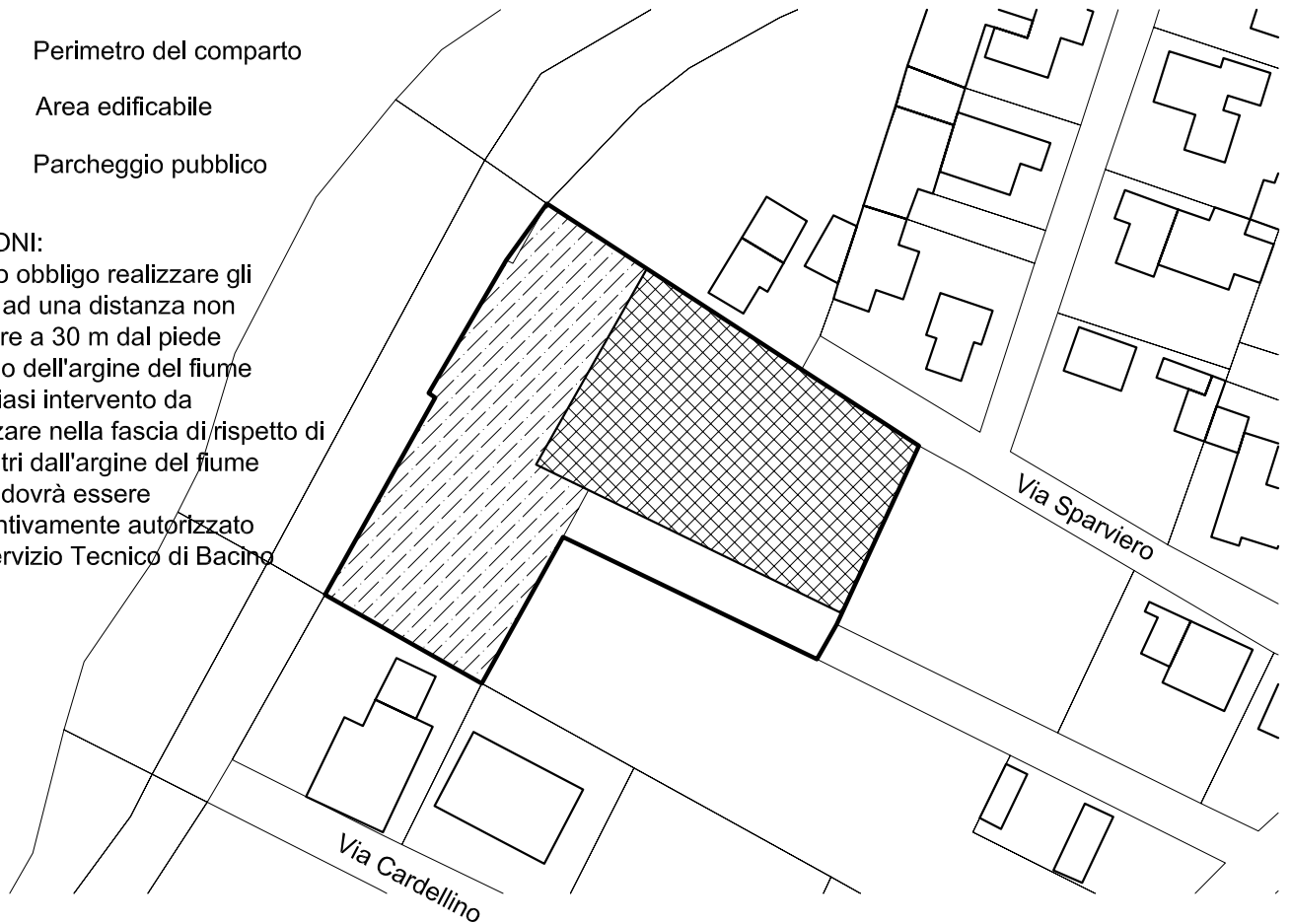
Scheda area n.1

scala 1:1000

-  Perimetro del comparto
-  Area edificabile
-  Parcheggio pubblico




PRESCRIZIONI:

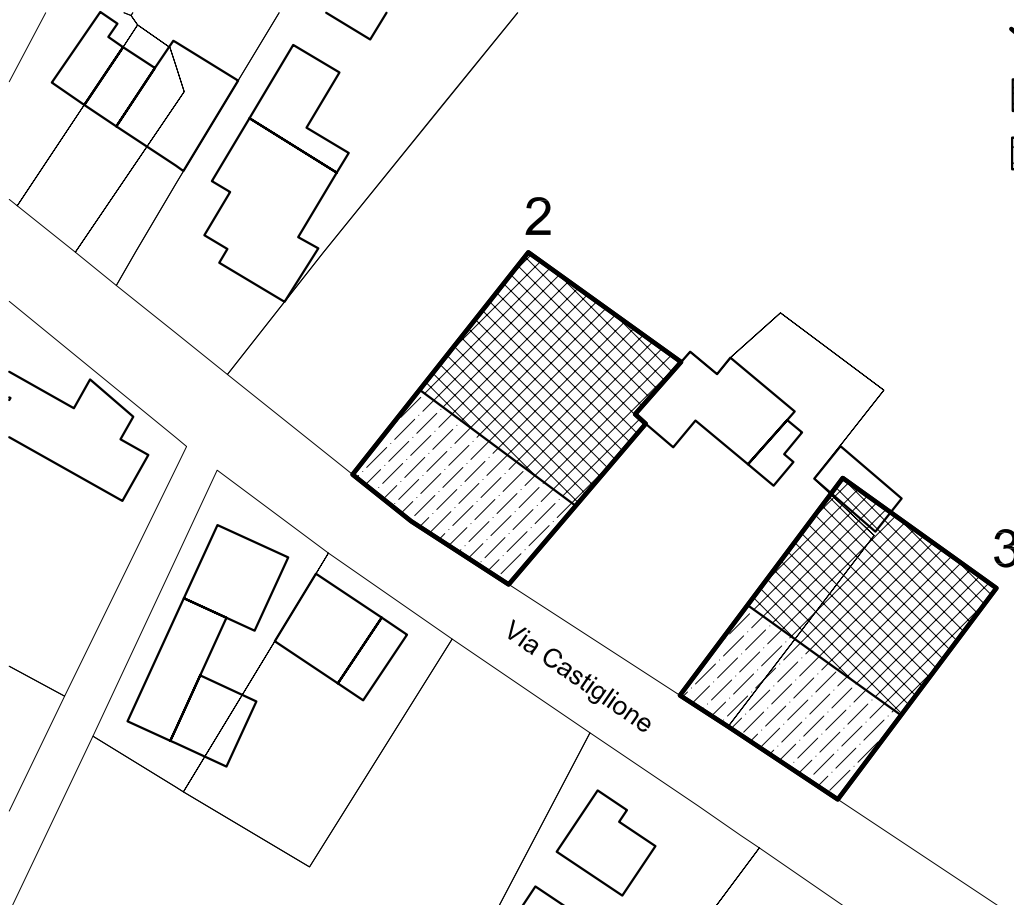
- E' fatto obbligo realizzare gli edifici ad una distanza non inferiore a 30 m dal piede esterno dell'argine del fiume
- Qualsiasi intervento da realizzare nella fascia di rispetto di 10 metri dall'argine del fiume Savio dovrà essere preventivamente autorizzato dal Servizio Tecnico di Bacino



Schede aree n.2 e 3

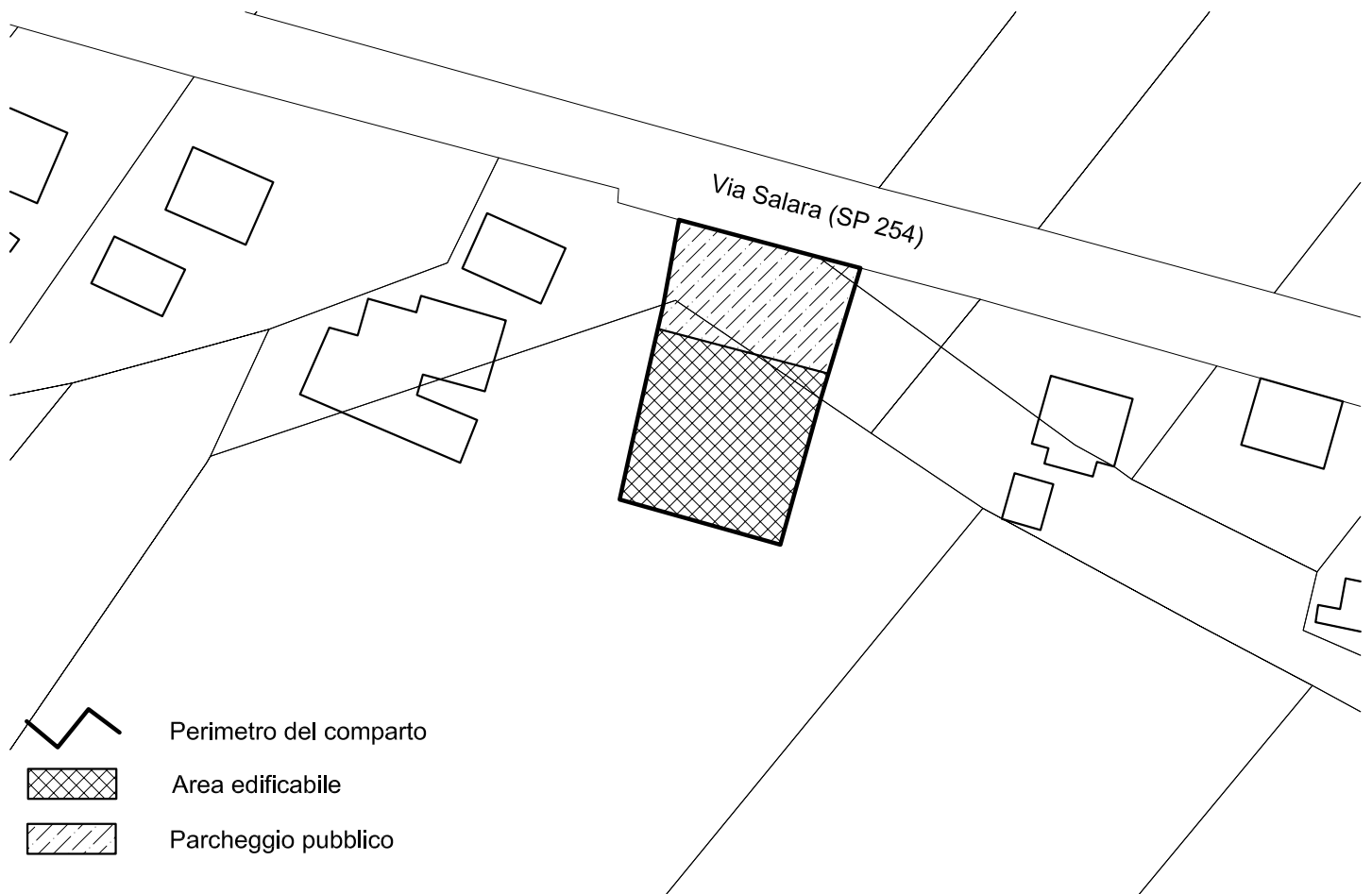
scala 1:1000

-  Perimetro del comparto
-  Area edificabile
-  Parcheggio pubblico



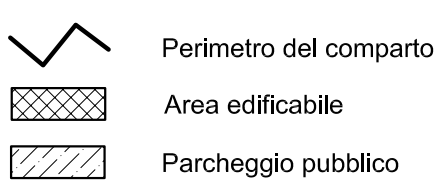
Scheda area n.4

scala 1:1000



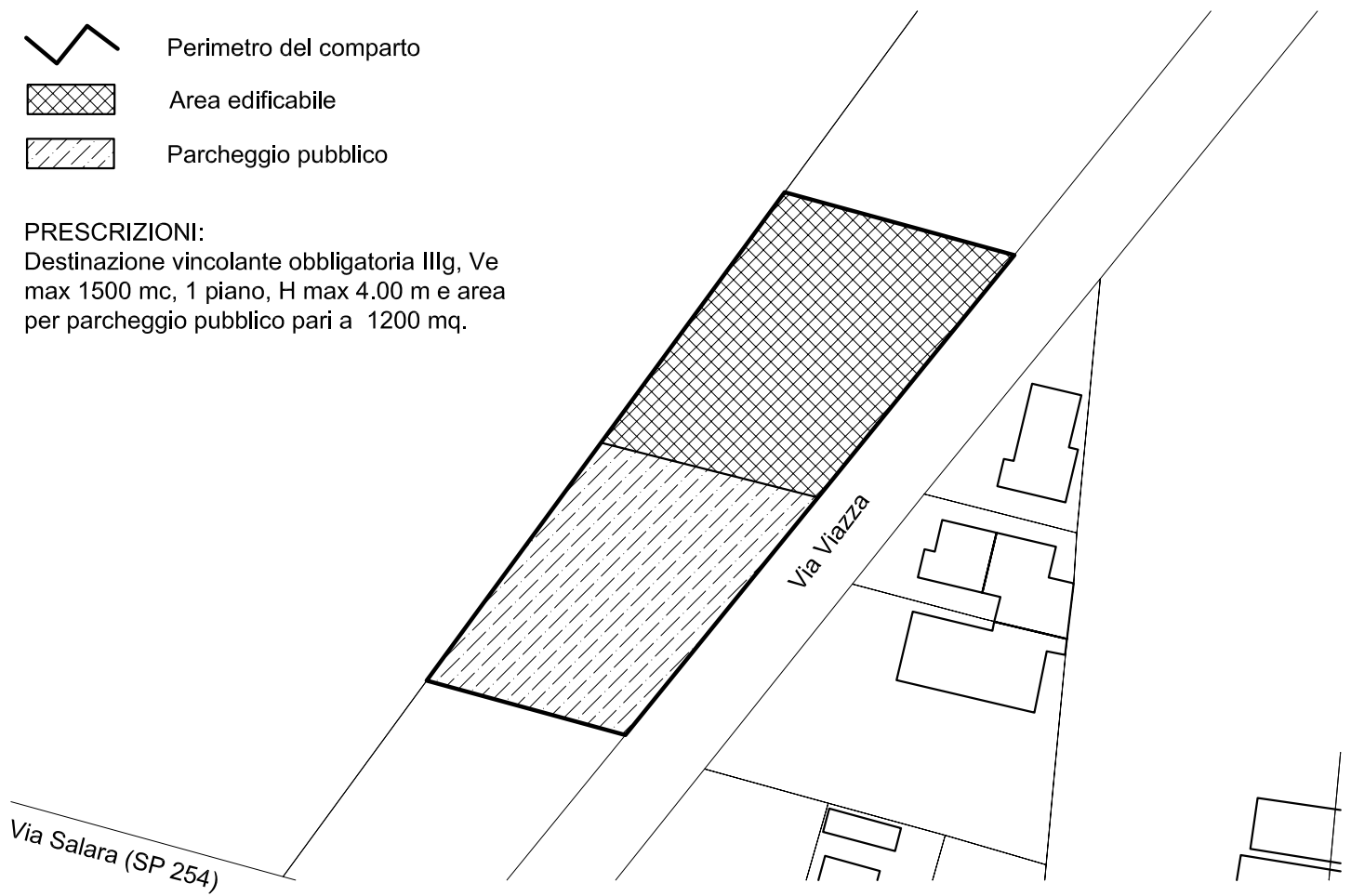
Scheda area n.5

scala 1:1000



PRESCRIZIONI:

Destinazione vincolante obbligatoria IIIg, Ve
max 1500 mc, 1 piano, H max 4.00 m e area
per parcheggio pubblico pari a 1200 mq.



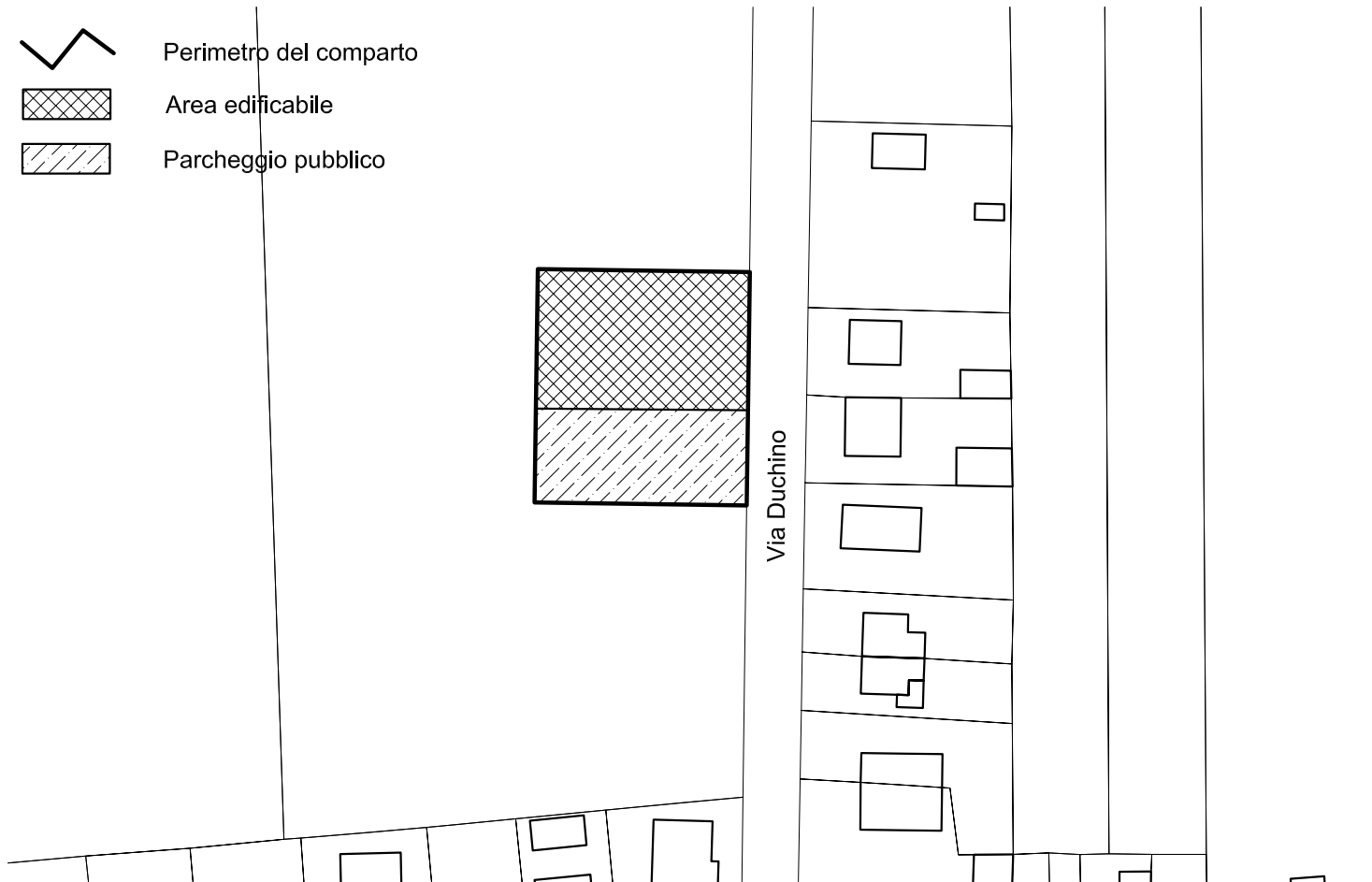
Scheda area n.6

scala 1:1000



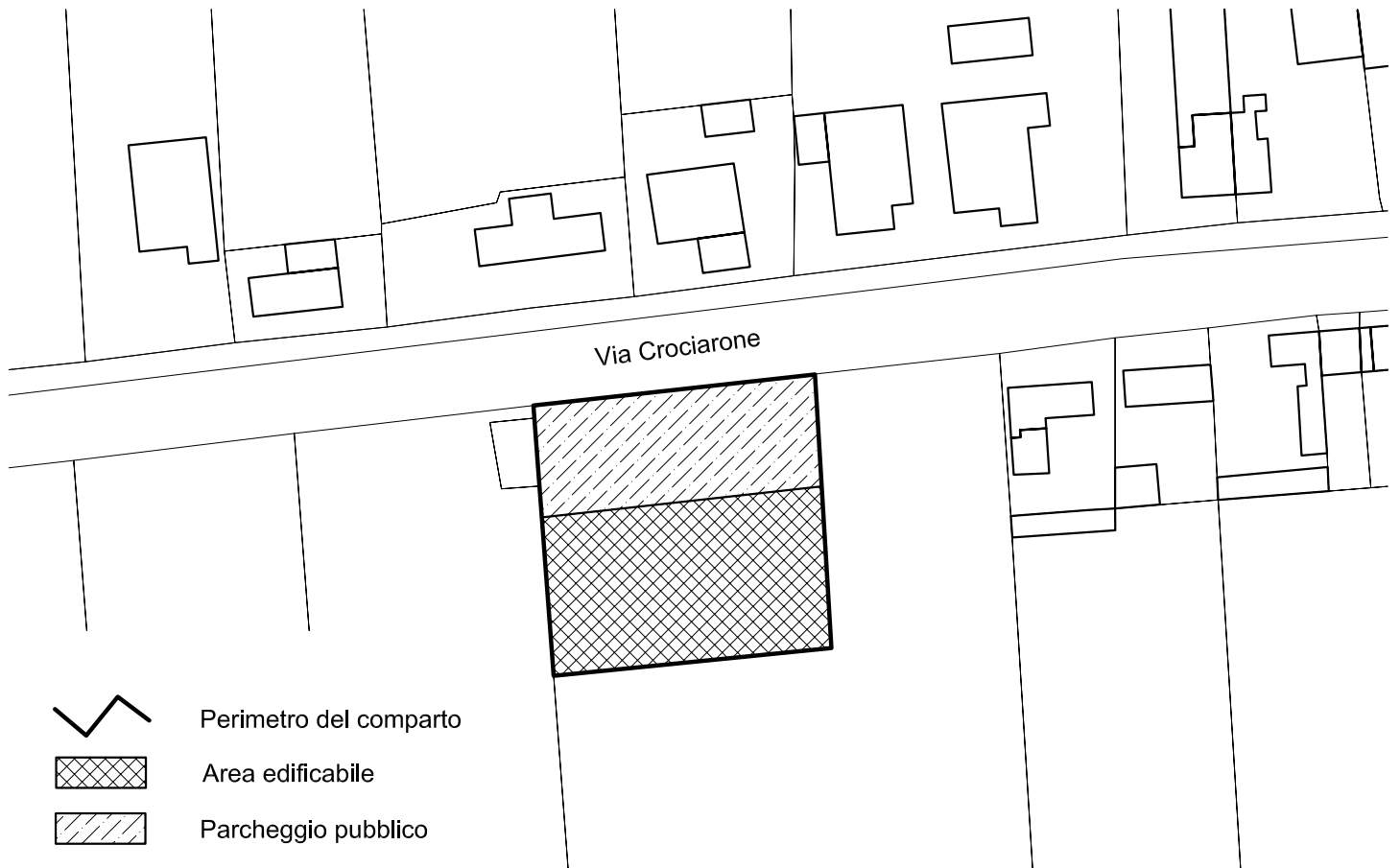
Scheda area n.7

scala 1:1000



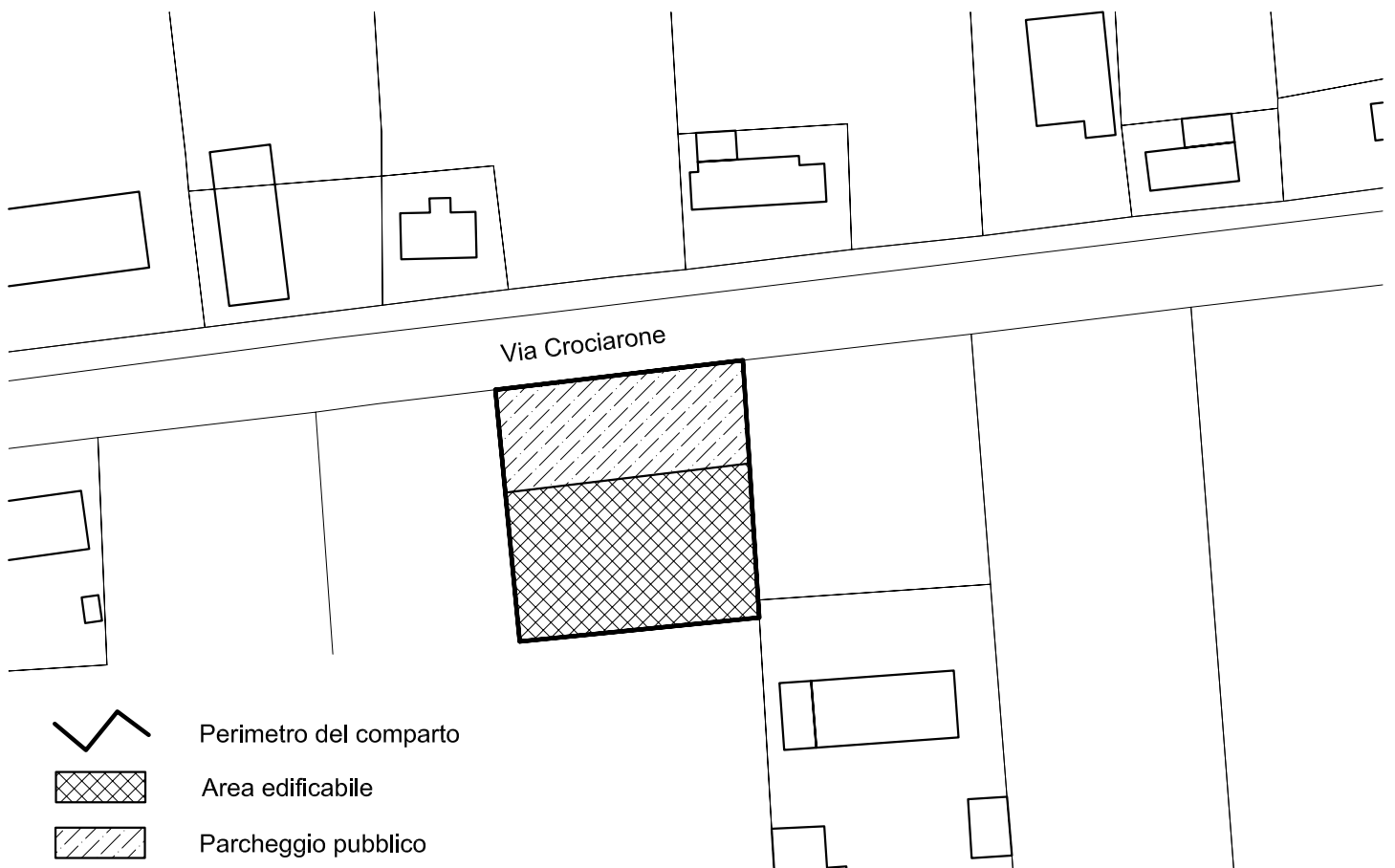
Scheda area n.8

scala 1:1000



Scheda area n.9

scala 1:1000



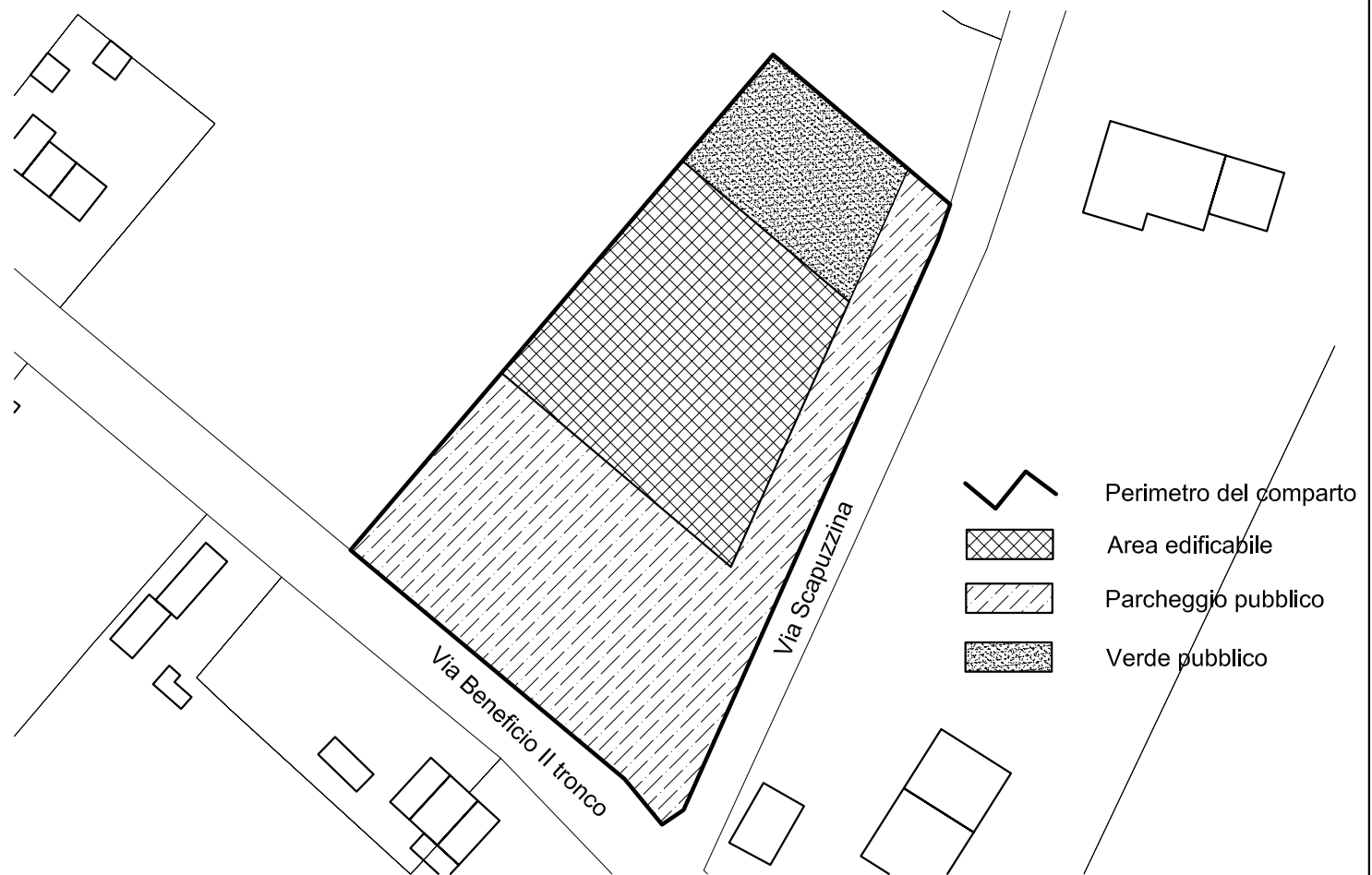
Scheda area n.10

scala 1:1000





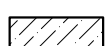

Scheda area n.11

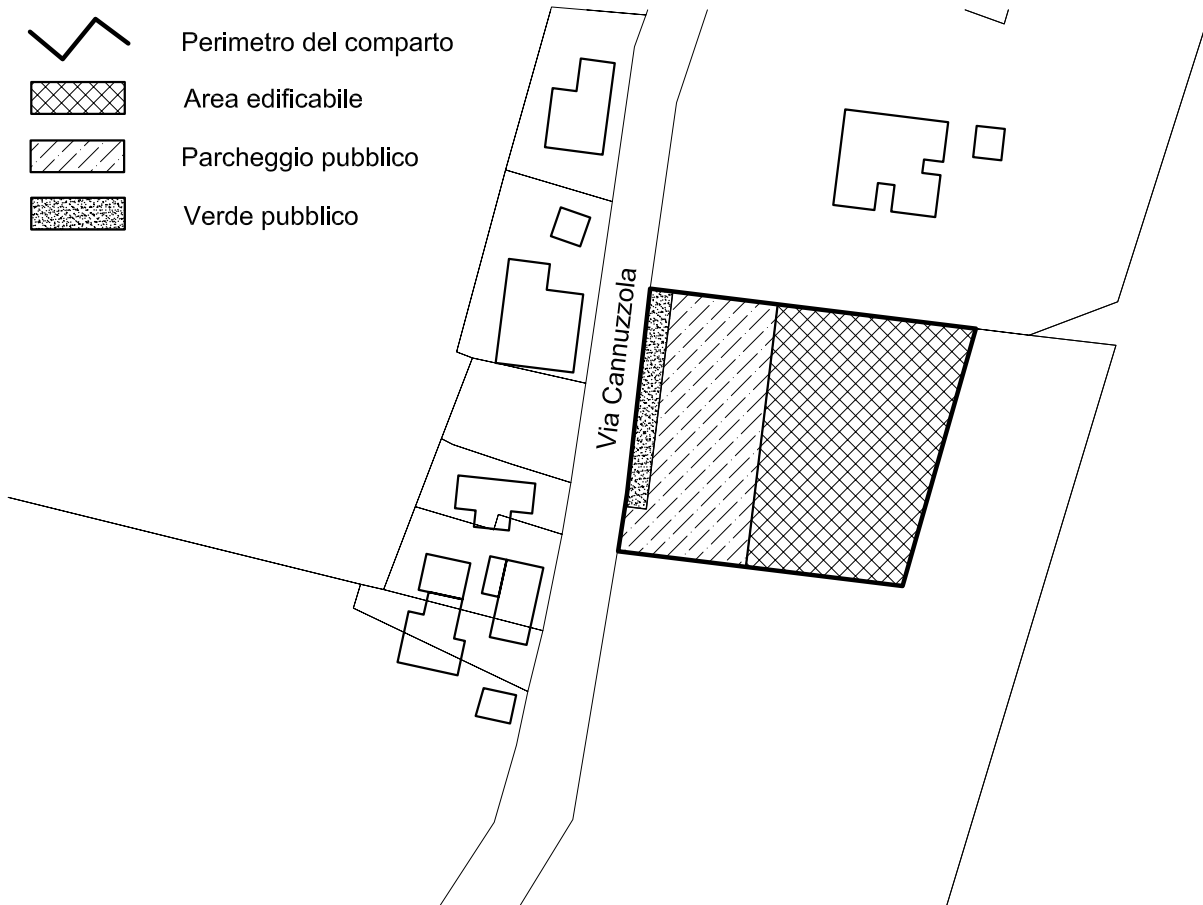
scala 1:1000



Scheda area n.12



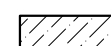
scala 1:1000

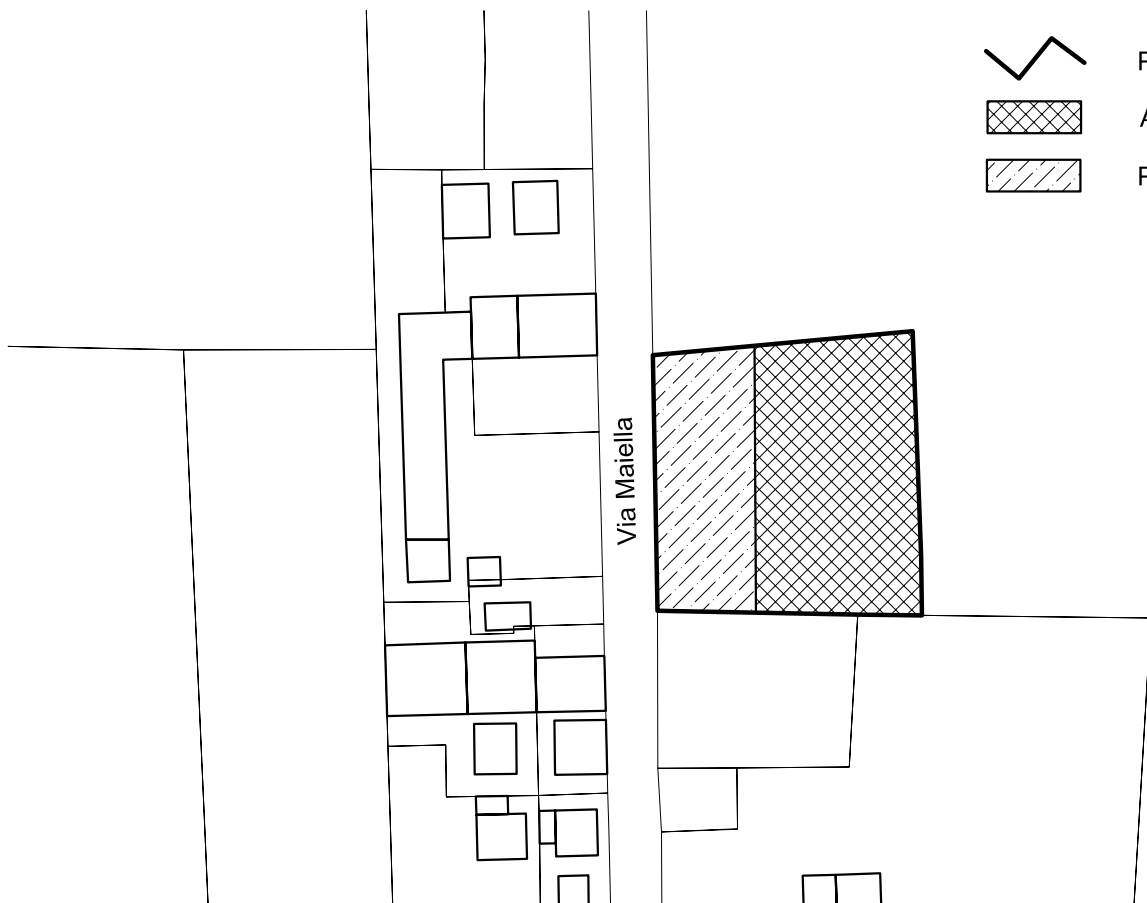
-  Perimetro del comparto
-  Area edificabile
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico



Scheda area n.13

scala 1:1000

-  Perimetro del comparto
-  Area edificabile
-  Parcheggio pubblico



Scheda area n.14

scala 1:1000



Perimetro del comparto



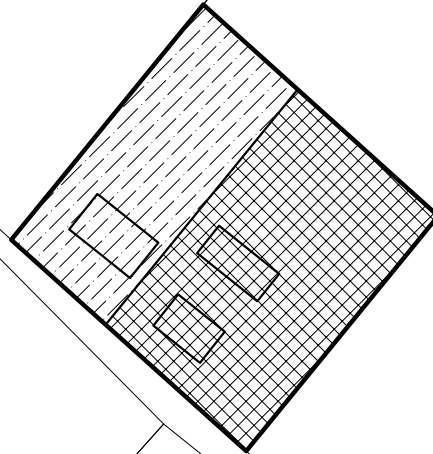
Area edificabile



Parcheggio pubblico

PRESCRIZIONI:

Realizzazione del parcheggio privato di uso pubblico sul fronte con l'obbligo di sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo di cessione al Comune a semplice richiesta

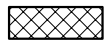


Scheda area n.15

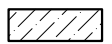
scala 1:1000



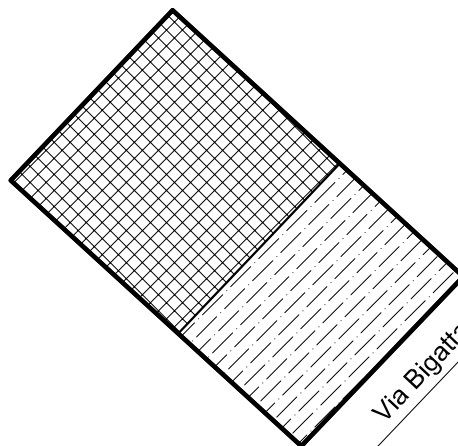
Perimetro del comparto



Area edificabile







Parcheggio pubblico



Via Bigatta

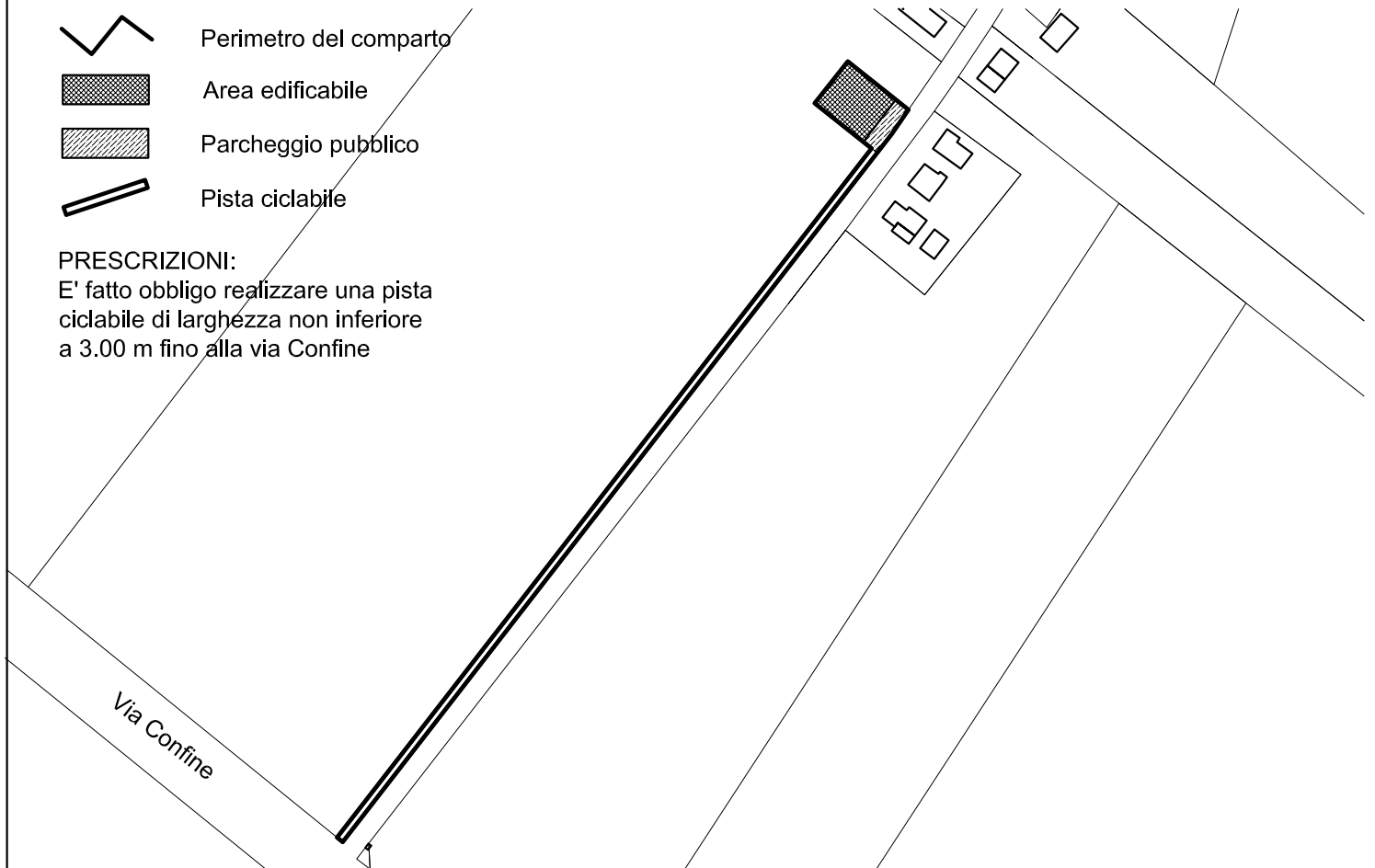
Scheda area n.16

scala 1:3000

-  Perimetro del comparto
-  Area edificabile
-  Parcheggio pubblico
-  Pista ciclabile




PRESCRIZIONI:

E' fatto obbligo realizzare una pista ciclabile di larghezza non inferiore a 3.00 m fino alla via Confine



Scheda area n.17

scala 1:1000

-  Perimetro del comparto
-  Area edificabile
-  Parcheggio pubblico



ELABORATO GRAFICO INTEGRATIVO F

VARIANTE SPECIFICA AL CENTRO STORICO APPROVATA DALLA REGIONE CON ATTO N. 3556 DEL 21.07.1992

Nell'area compresa all'interno delle planimetrie di variante al Centro Storico del P.R.G. vigente, è ammesso intervenire nel rispetto delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Quadro della Variante Specifica stessa.

ELABORATO GRAFICO INTEGRATIVO G

VARIANTE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE E L'AMMODERNAMENTO DELLA RETE DISTRIBUTIVA DEI CARBURANTI

Nelle aree comprese all'interno delle zone individuate nella planimetria della Variante sono ammessi gli interventi contemplati all'art. 33.5 della Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

ELABORATO GRAFICO INTEGRATIVO H

VARIANTE URBANISTICA RELATIVA AI VINCOLI PAESAGGISTICI

Individuazione delle zone soggette ai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 490 del 19.10.1999

ABBREVIAZIONI

Ad	=	area di pertinenza diretta
Ai	=	area di pertinenza indiretta
Dc	=	distanza fra le costruzioni pertinenti in unico lotto
DI	=	distanza dai confini del lotto o di zona
Ds	=	distanza dal confine di strade pubbliche
Gf	=	gruppi funzionali
HI	=	altezza lorda
Hr	=	altezza regolamentare
If	=	indice di densità fondiaria
It	=	indice di densità territoriale
Ivc	=	indice di volumetria edilizia composta
Ivm	=	indice di volumetria massima
Pp	=	parcheggio privato
p.u.	=	parametri urbanistici
Rc	=	rapporto di copertura
Ro	=	rapporto di occupazione del sottosuolo
Sc	=	superficie coperta
S	=	superficie del lotto di intervento
Sf	=	superficie fondiaria
slp	=	superficie lorda di pavimento
SM	=	superficie massima di intervento
Sm	=	superficie minima di intervento
St	=	superficie territoriale
Sd	=	superficie da cedere per standard pubblici
Ue	=	unità edilizia
Ui	=	unità immobiliare
Vc	=	volumetria edilizia composta
Ve	=	volume edilizio
VM	=	volume massimo
Vt	=	volumetria edilizia trasferibile
PdL	=	piani di lottizzazione
PR	=	piani di Recupero
PEEP	=	piani zona per l'edilizia economica e popolare
PIP	=	piani di insediamenti produttivi
PP	=	piani particolareggiati
PPA	=	programma pluriennale di attuazione
PPp	=	piani particolareggiati di iniziativa privata
PTPR	=	piano territoriale paesistico regionale

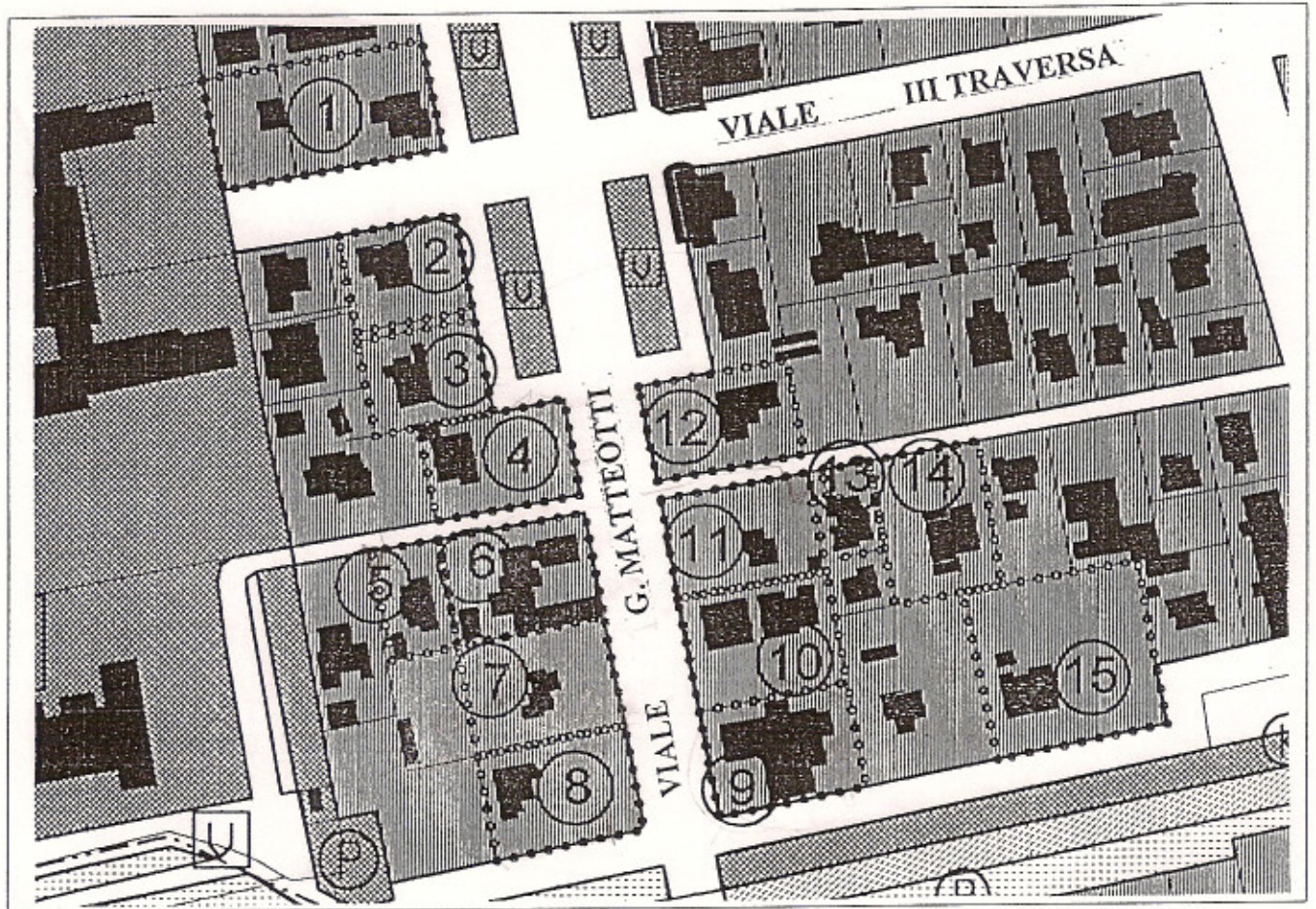
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- Ai = centri e nuclei di interesse storico-artistico e storico-ambientale
A1 = centro storico, borghi Saffi e Marina
A2 = siti tradizionali
A3 = colonie storiche
A4 = villini di vacanza
A5 = sistemi insediativi storici
- Api = aree destinate ad attrezzature comunali.
- ASs = spazi sottoposti a servitù di legge
- Bi = aree di completamento
B1 = area residenziale semintensiva - satura o di completamento
B2 = area residenziale semiestensiva - satura o di completamento
B3 = area residenziale estensiva - satura o di completamento
- Ci = aree di espansione prevalentemente residenziali
C1 = area residenziale intensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo.
C2 = area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo.
- Dci = aree produttive di completamento
Dc1 = area produttiva turistica di completamento destinata a residence e abitazioni permanenti o turistiche.
Dc2 = area produttiva turistica di completamento destinata a residence abitazioni turistiche, già dotata di piano esecutivo approvato.
Dc3 = area produttiva turistica destinata agli impianti di servizio alla nautica da pesca e da diporto.
Dc4 = area produttiva turistica: servizi di ospitalità (camping) per la sosta e il soggiorno all'aperto di turisti provvisti di propri mezzi di pernottamento o costruzioni leggere (bungalow).
Dc5 = area produttiva turistica di completamento (impianti termali).
Dc6 = area produttiva turistica per attrezzature ricreative all'aperto di uso collettivo.
Dc7 = area produttiva industriale e artigianale
Dc8 = area produttiva per insediamenti direzionali al servizio del settore primario.
- Dei = aree produttive e speciali di espansione
De1 = città delle colonie
De2 = Bassona
De3 = Spina per nuovi servizi urbani
De4 = aree produttive, artigianali o industriali, e commerciali in quanto caratterizzate da tipologie edilizie e infrastrutture assimilabili.
De5 = aree di filtro per le aree industriali e artigianali
De6 = aree produttive edificate ricadenti in zona di riqualificazione della costa
De7 = polo estrattivo di Villa Ragazzena.
- E = aree produttive agricole
- Fi = zona destinata ad attrezzature sopracomunali
- Si = sistemi insediativi storici

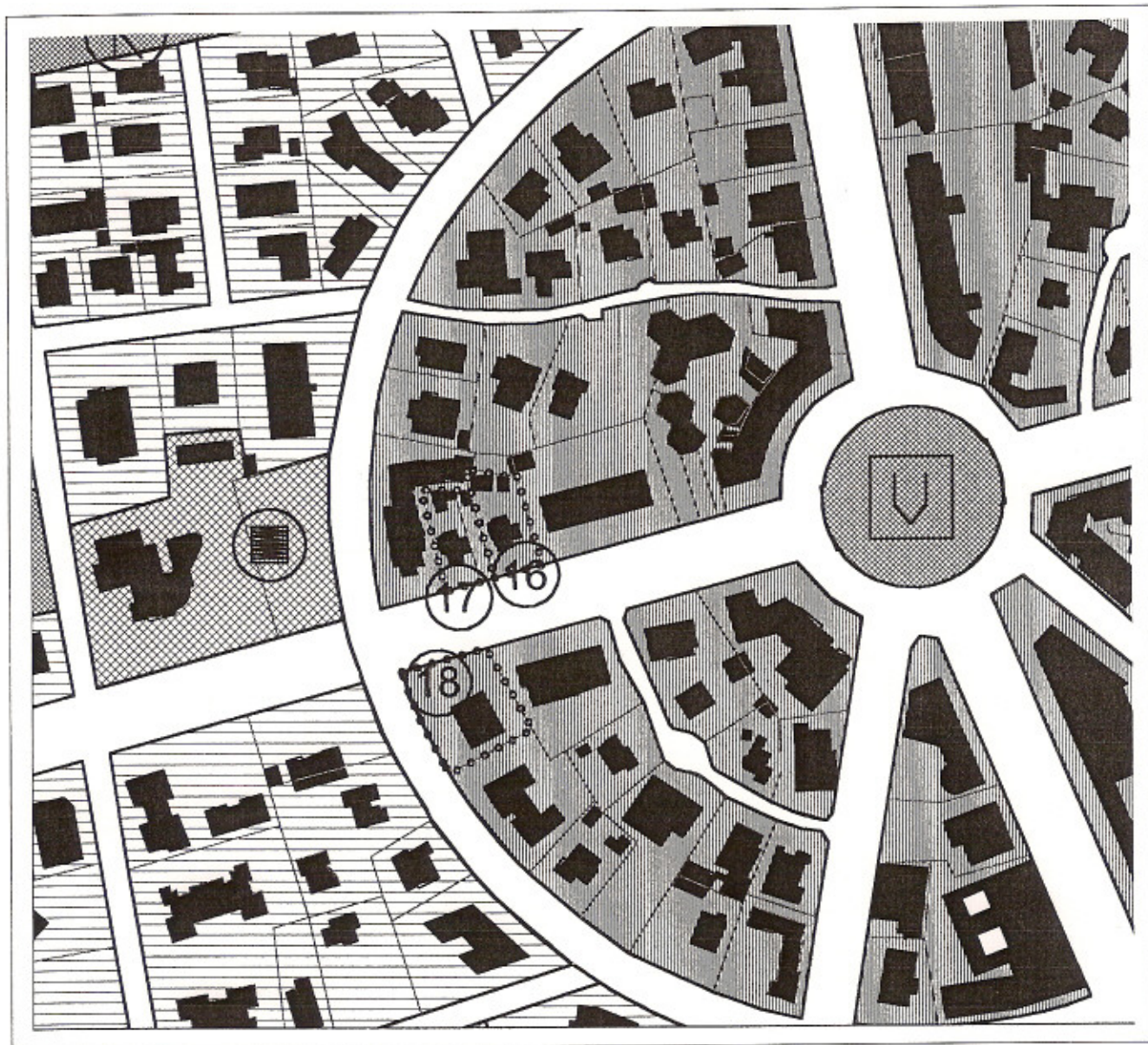
AREE DI PERTINENZA DEI VILLINI DI CUI ALL'ART. 24.4.6

PRG integrato var x V.I.A.

AREE DI PERTINENZA RELATIVE AI VILLINI N°:
1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 47



AREE DI PERTINENZA RELATIVE AI VILLINI
N° 16 - 17 - 18

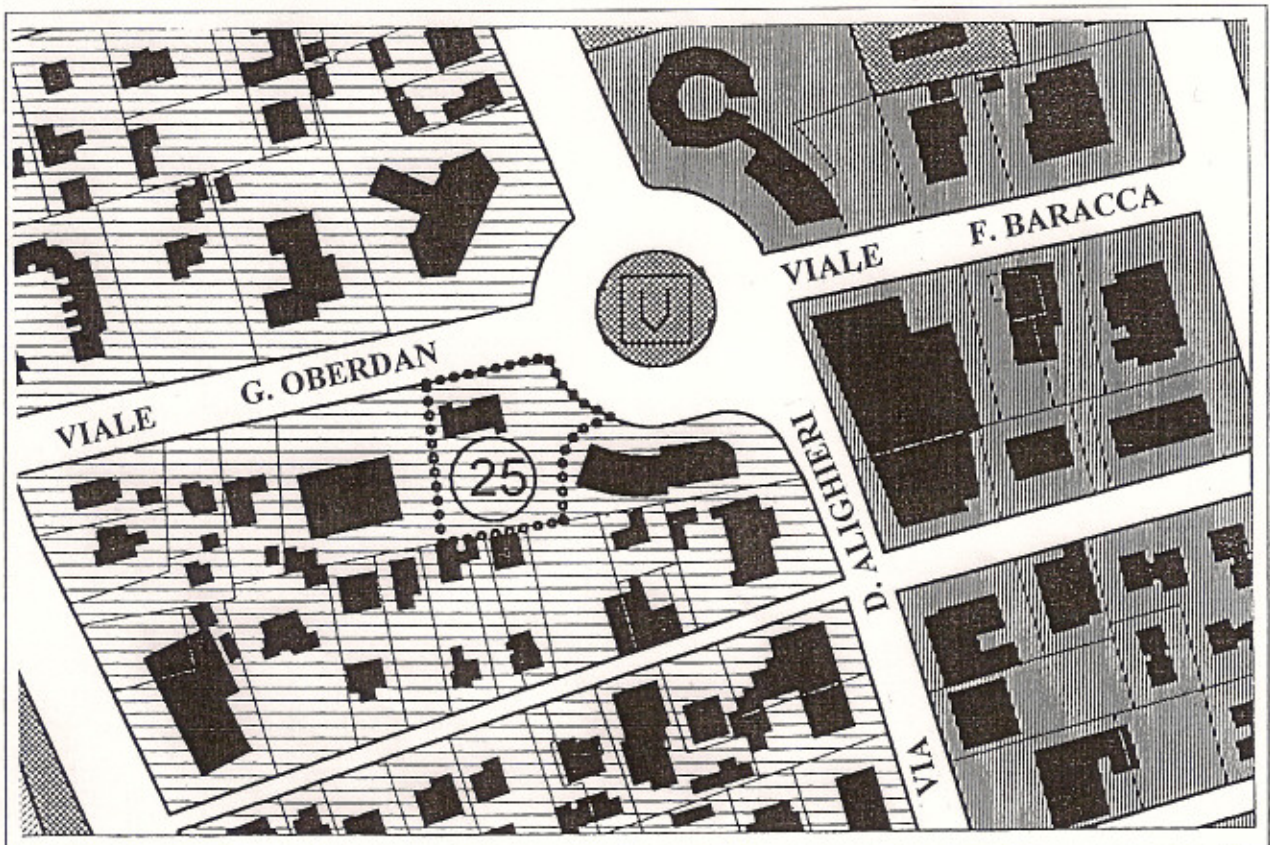
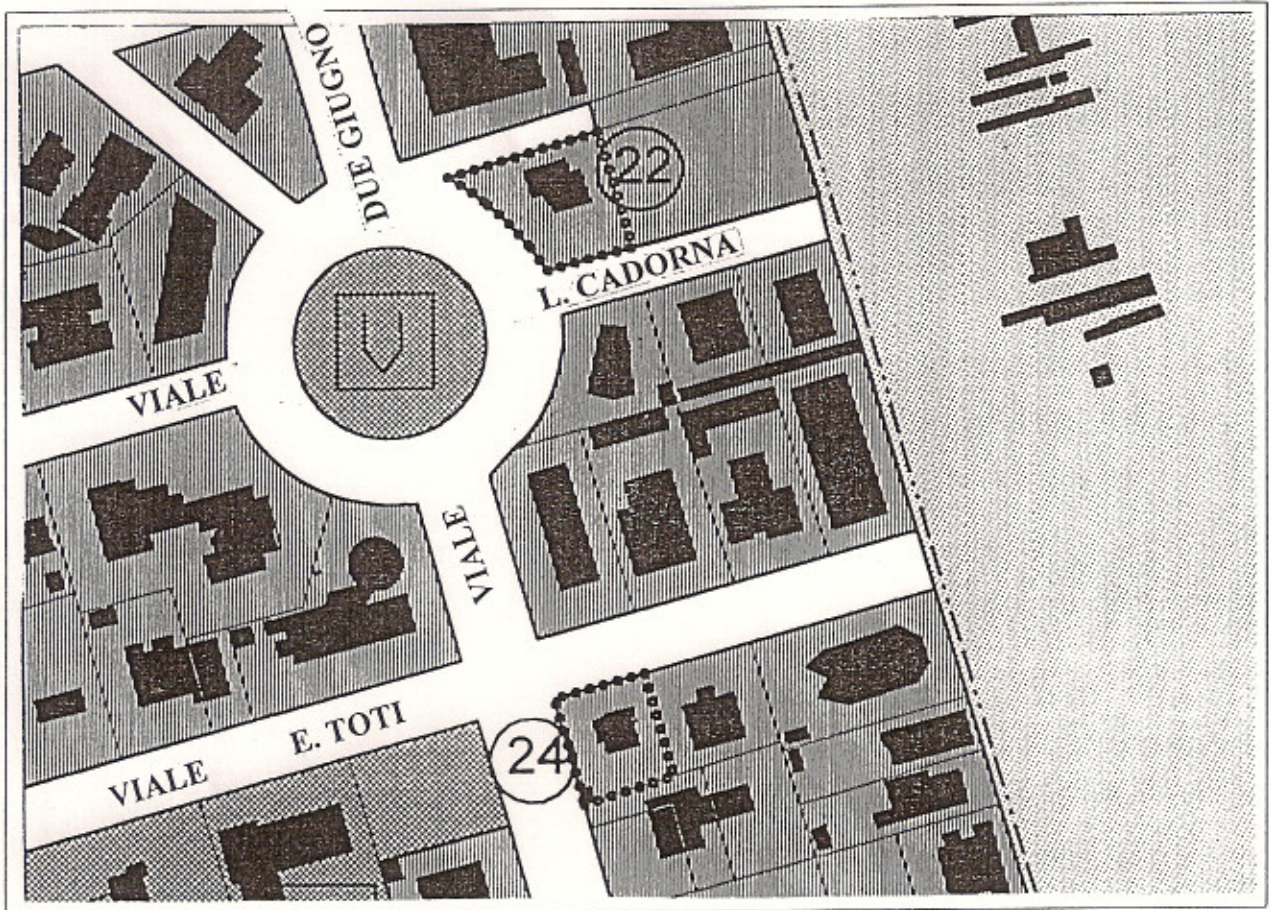


AREE DI PERTINENZA RELATIVE AI VILLINI

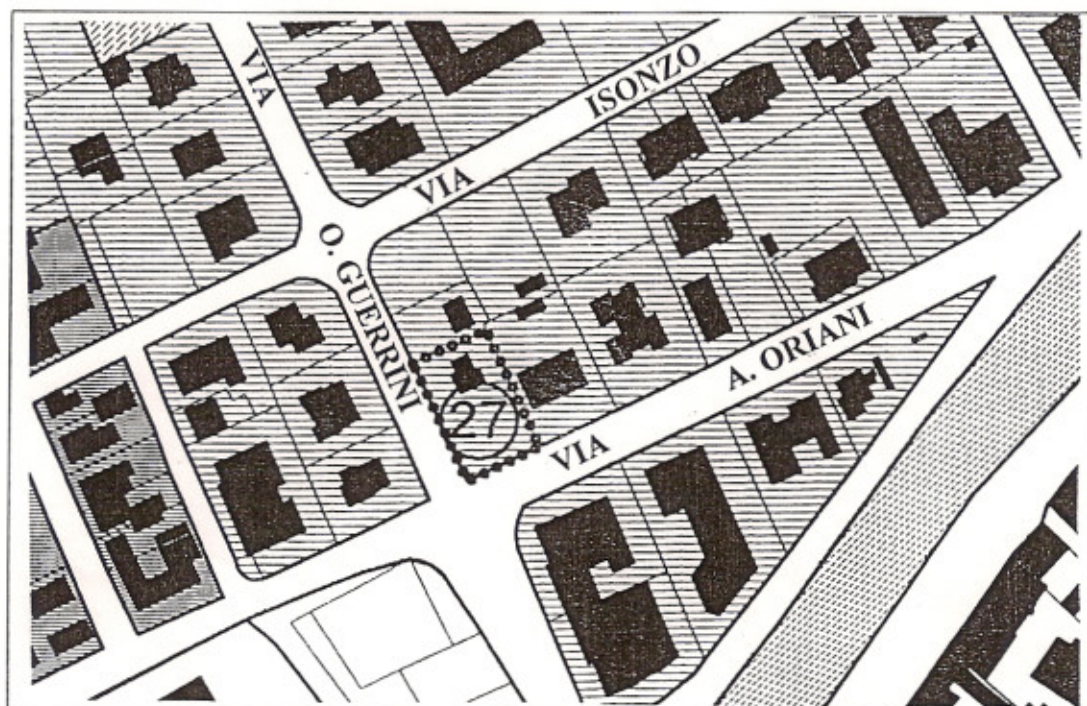
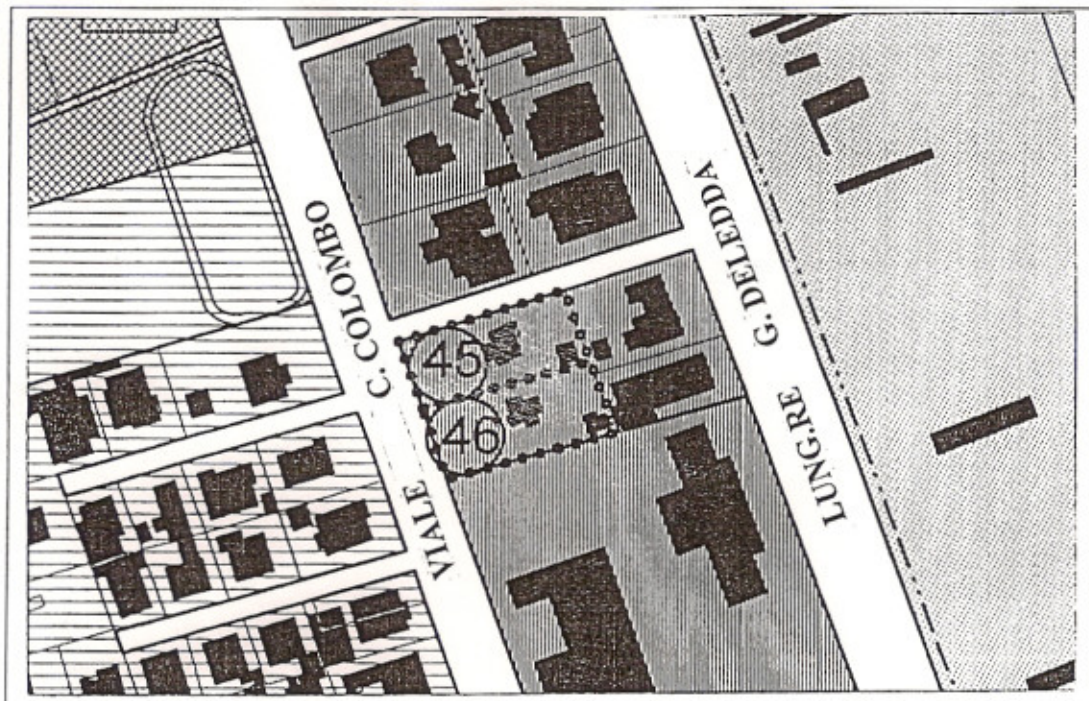
N° 19 - 20 - 21 - 23 - 48



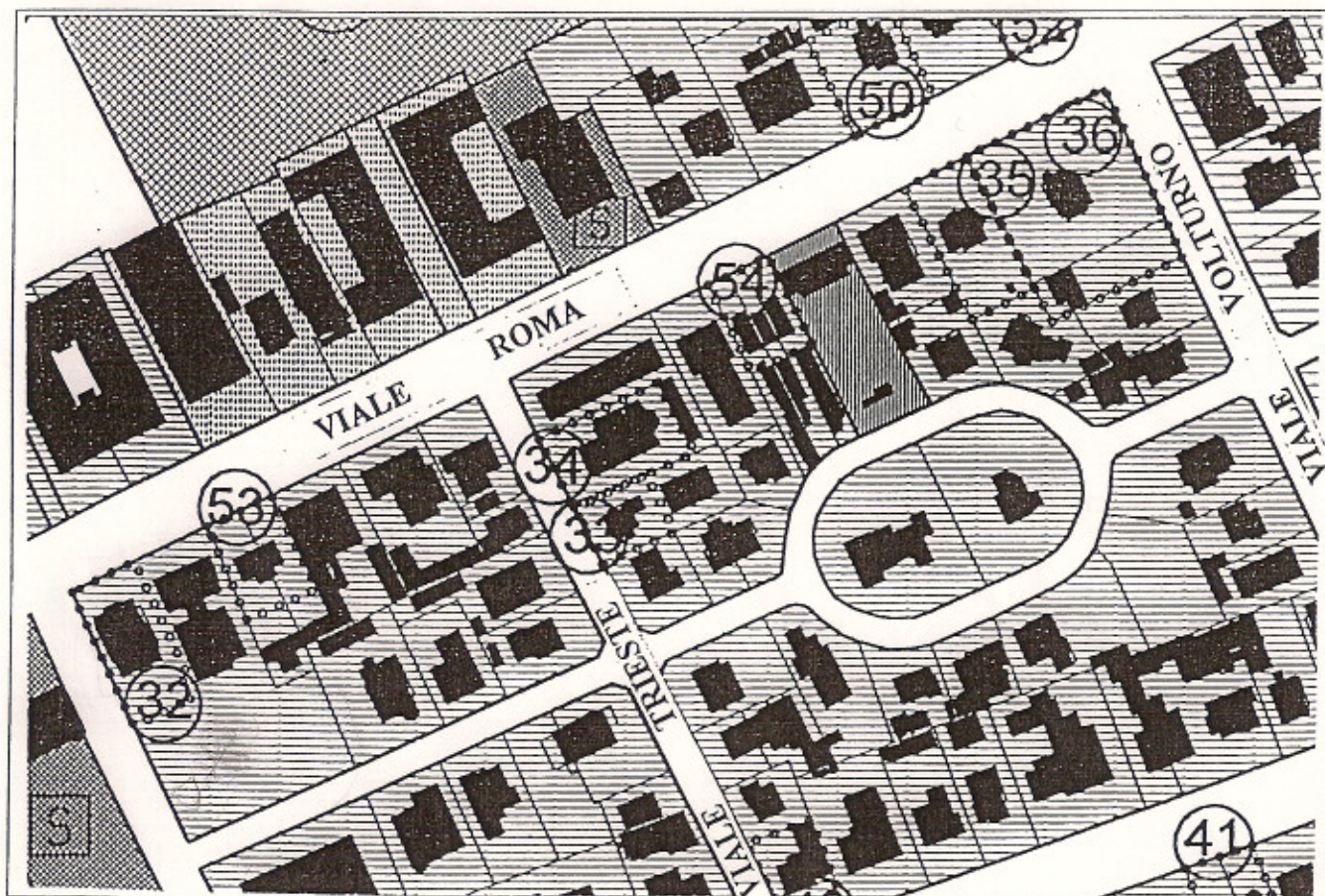
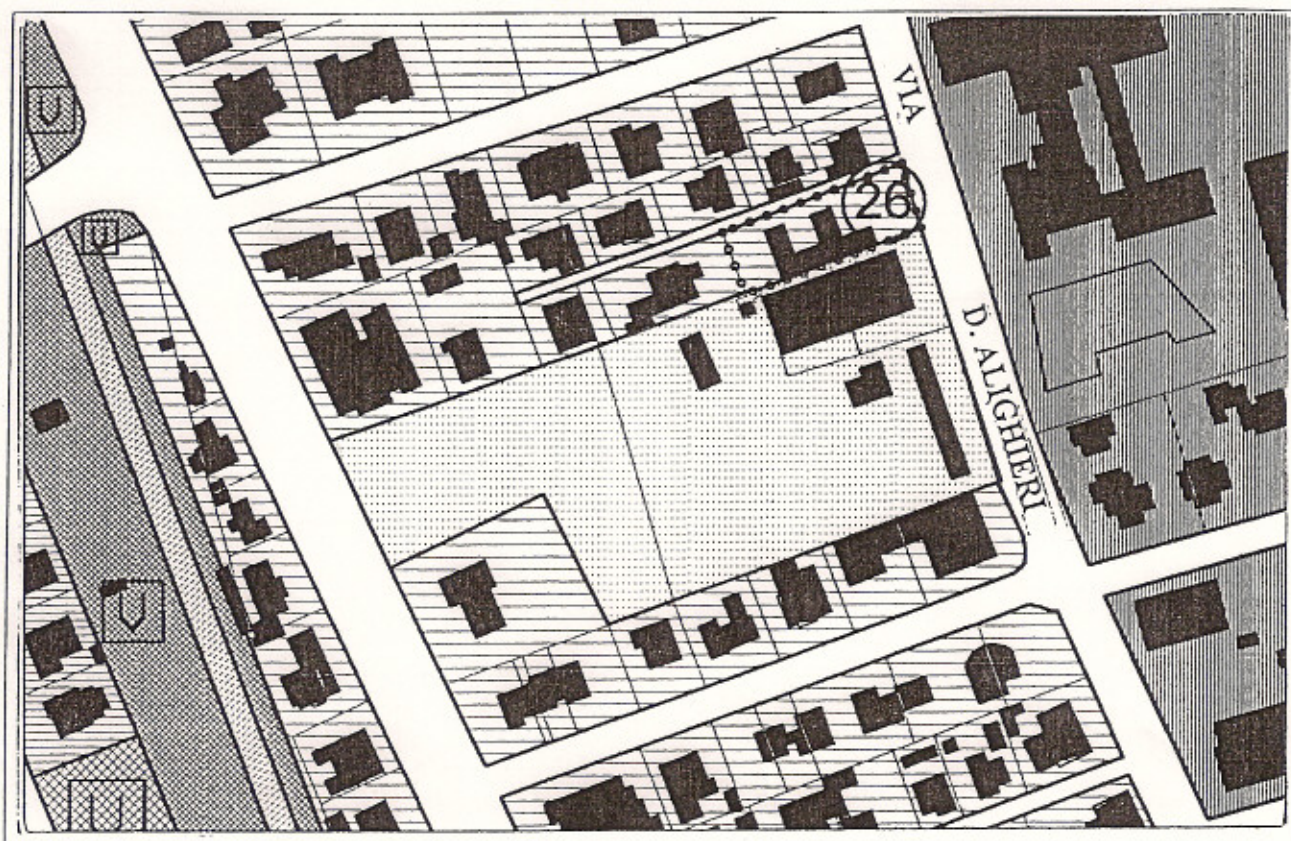
AREE DI PERTINENZA RELATIVE AI VILLINI N°:
22 - 24 - 25



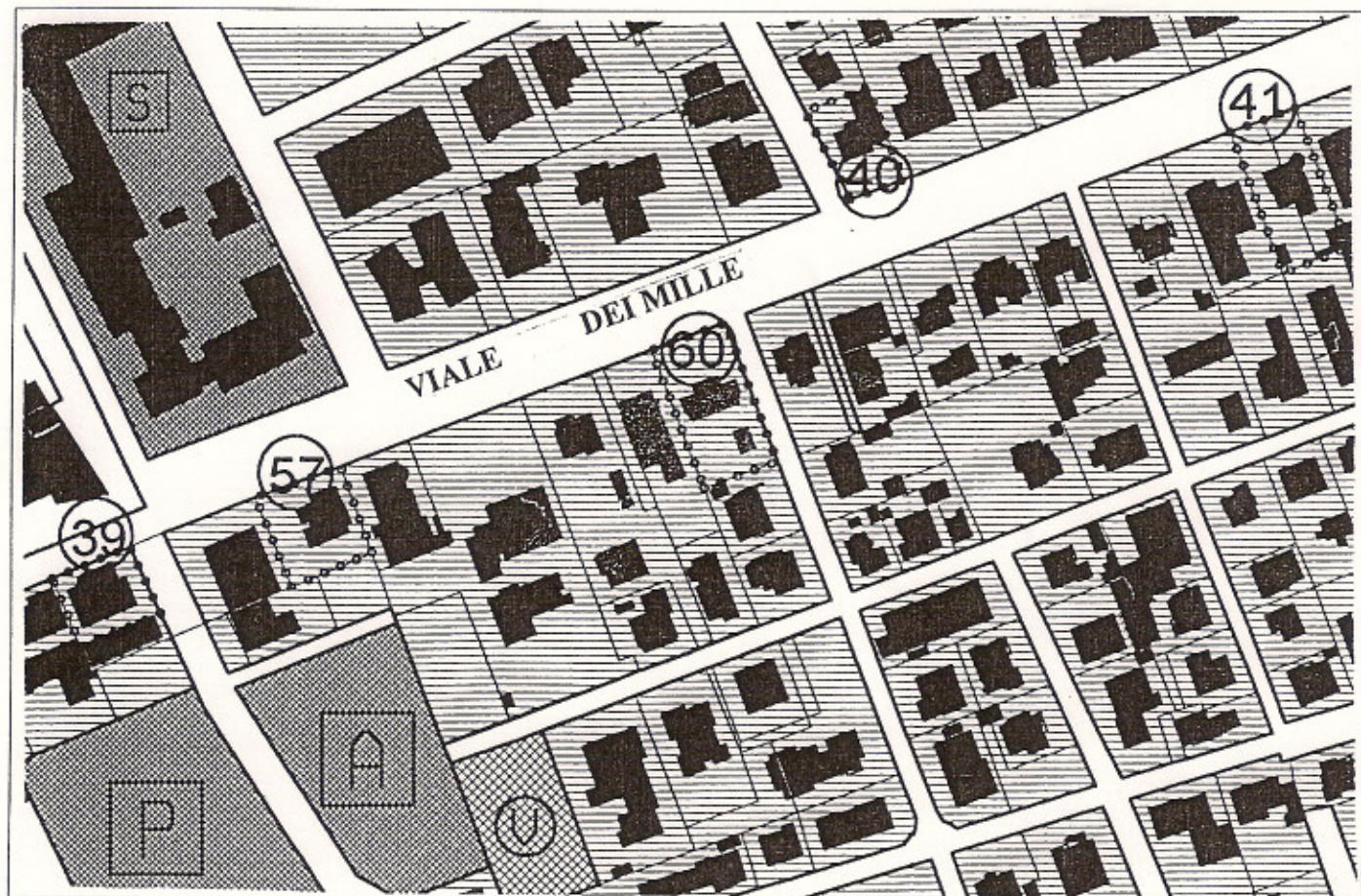
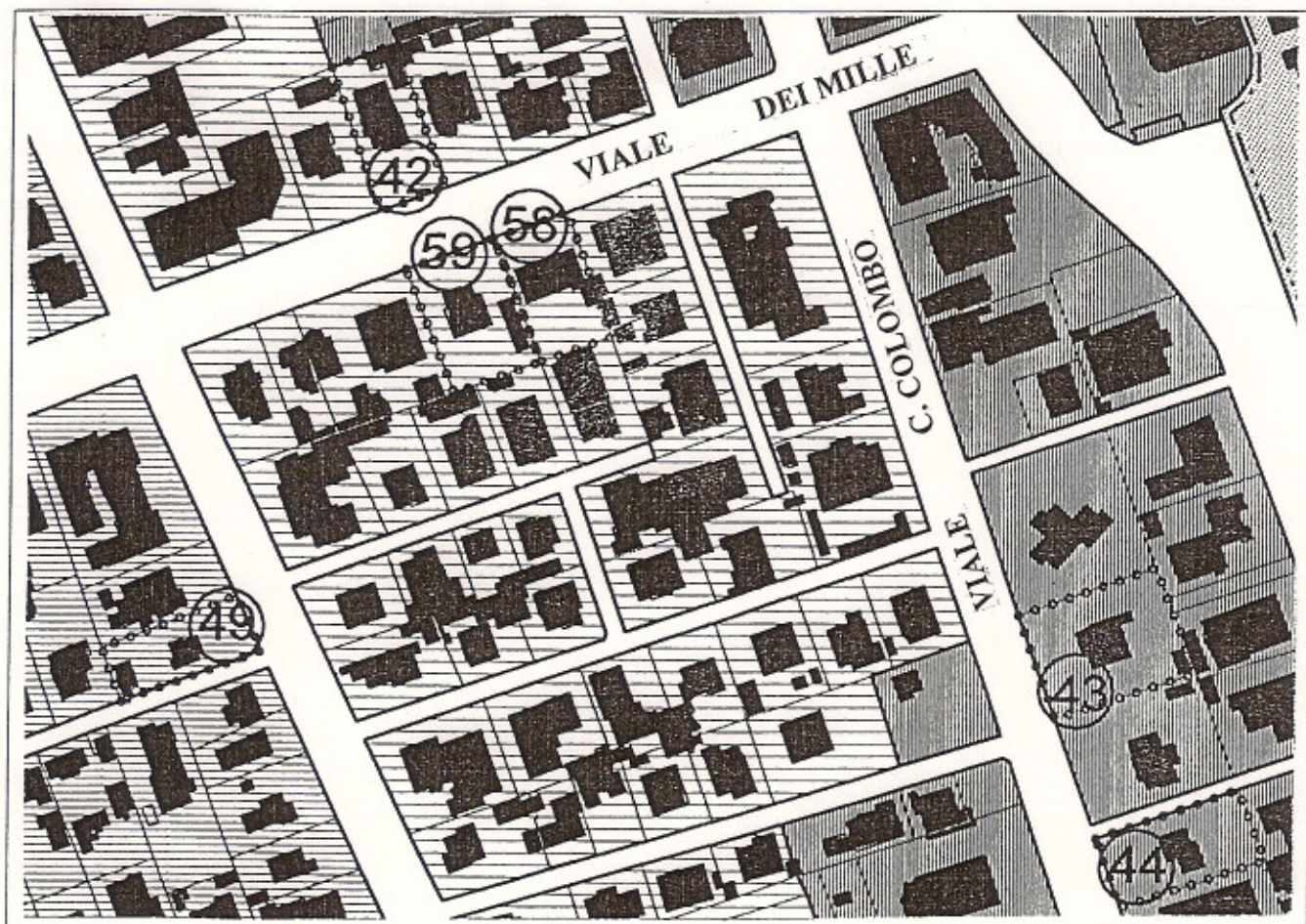
AREE DI PERTINENZA RELATIVE AI VILLINI N°:
27 - 45 - 46



AREE DI PERTINENZA RELATIVE AI VILLINI N°:
26 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 41 - 50 - 53 - 54



AREE DI PERTINENZA RELATIVE AI VILLINI N°:
39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 49 - 57 - 58 - 59 - 60



AREE DI PERTINENZA RELATIVE AI VILLINI N°:
28 - 29 - 30 - 31 - 35 - 36 - 37 - 38 - 50 - 51 - 52 - 55 - 56

