COMUNE DI RIMINI
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 1975

p. r. g. - v.

Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 433 del 28 aprile 1975
Approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 353 del 7 febbraio 1978
Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 93 del 5 aprile 1978

NORME DI ATTUAZIONE

maggioli
SANTARCANGELO DI ROMAGNA

PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE 1975

P.R.G./V.

Pag.	riga	ERRATA	CORRIGE
20	37	**ripartizione** o sostituzione infissi esterni, grondale, pluviali; sola riparazione recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;	riparazione o sostituzione infissi esterni, grondale, pluviali; sola riparazione recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
26	22	bilità principale urbana di cui al **successi** Articolo 408.	bilità principale urbana di cui al successivo articolo 408.
27	1	planivolumetriche, nei Piani Particolareggiati nelle	planivolumetriche, nei Piani Particolareggiati o nelle
30	17	L'autorizzazione relativa **alleopere** di cui al prece-	L'autorizzazione relativa alle opere di cui al prece-
30	20	Secondo **lindice** Uf.	Secondo l'indice Uf.
31	27	attrezzature culturali, civiche e sanitarie deve **rispe-**	attrezzature culturali, civiche e sanitarie deve rispet-
31	36	3.36, previo parere conforme della **Sovraintendenza**	3.36, previo parere conforme della Soprintendenza
36	30	della superficie (Su), con un massimo di 0,45 mq/mq.	della superficie utile (Su), con un massimo di 0,45 mq/mq.
43	29	Sono ammesse attrezzature sportive e scoperte di	Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di
65	37	di P.R.G./V. con apposita grafia come « edifici storici zo-	di P.R.G./V. con apposita grafia come « edifici storici fuori zo-
72	39	= zone agricole ad alta vocazione **produttività;**	= zone agricole ad alta vocazione produttiva;
95	27	ed eventualmente dalla Via Bonsi).	(ed eventualmente dalla Via Bonsi).
95	36	**tre** 20, e possibilità di sistemazione a cielo aperto	tri 20, e possibilità di sistemazione a cielo aperto

SOMMARIO

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

CAPO I
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

CAPO II
CONTENUTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PARTICOLAREGGIATI

CAPO III
LICENZE EDILIZIE

CAPO IV
OPERE DI URBANIZZAZIONE

TITOLO III
ZONIZZAZIONE

TITOLO IV
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO I
PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

TITOLO V
NORME FINALI

ALLEGATI

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.01
Applicazione del Piano

Il Piano Regolatore Generale si applica, a norma dell'Art. 7 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti Norme ed alle tavole di progetto.

Le presenti Norme, unitamente alle tavole della Variante Generale al Piano Regolatore, dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei Piani Particolareggiati che per la disciplina delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso del territorio.

L'edificazione nel territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.

La Variante Generale al Piano Regolatore viene di seguito indicata come P.R.G./V.

Art. 1.02
Edificabilità

Area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè, ai sensi della Legge 29-9-1964, n. 847, di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas quando esiste la rete primaria, pubblica illuminazione, telefono.

La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni del P.R.G./V. non conferisce il titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'Art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Art. 1.03
Elaborati grafici costituenti parte integrante del Piano

Costituiscono parte integrante della Variante Generale al Piano Regolatore oltre alle presenti Norme, gli

elaborati grafici sottoelencati; in caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati grafici a scale diverse, valgono le indicazioni dei disegni a rapporti maggiori.

= Relazione Generale
= Norme di attuazione
= Stato di fatto
= Tavole di azzonamento, in scala 1 : 5.000 dell'intero territorio Comunale
Tav. O : Quadro di Unione - Legenda
Tav. da 1 a 21 : Cartografia (n. 21 planimetrie in scala 1 : 5.000)

ZONA STORICA (Centro storico e borghi)

= Relazione specifica
= Tavole C.1 a, b, c, d, Zonizzazione (n. 4 planimetrie in scala 1 : 1.000)
= Tavole C.2 a, b, c. d, Intervento sugli edifici esistenti e verde privato (n. 4 planimetrie in scala 1 : 1.000)
= Tavole C.3 a, b, c, d, e, Viabilità veicolare e pedonale, parcheggi (n. 5 planimetrie in scala 1 : 1.000)
= Legenda zonizzazione C.1 a-b-c-d.
= Legenda intervento sugli edifici esistenti e verde privato C.2 a-b-c-d.
= Legenda viabilità veicolare, pedonale e parcheggi C.3 a-b-c-d-e.

ZONA TURISTICA

Rilievo

= n. 16 tavole in scala 1 : 2.000 - Cartografia aggiornata
= n. 16 tavole in scala 1 : 2.000 - Altezze degli edifici
= n. 16 tavole in scala 1 : 2.000 - Negozi e servizi
= n. 16 tavole in scala 1 : 2.000 - Residenze e attrezzature alberghiere
= n. 26 contenitori schede rilevazione
= n. 16 tavole di riferimento alle schede di rilevazione.

Stato di fatto

= n. 1 tavola in scala 1 : 10.000 - Riepilogo dati sulla residenza e le attrezzature alberghiere per sezioni censuarie e frazioni

= n. 2 tavole in scala 1 :10.000 - Densità territoriale, residenti e posti letto turistici calcolati sulle sezioni censuarie e sulle aree edificate
= n. 9 tavole in scala 1 : 2.000 - Consistenza dell'attrezzatura alberghiera
= n. 10 tavole in scala 1 : 2.000 - Indici fondiari della residenza e delle attrezzature alberghiere ed indici medi per isolati.

Progetto

Relazione specifica

= n. 1 tavola in scala 1 : 5.000 - Schema della viabilità e principali aree di parcheggio
= n. 1 tavola in scala 1 : 25.000 - Quadro di insieme tavole di Piano
= n. 16 tavole in scala 1 : 2.000 - Prescrizioni di Piano : servizi, viabilità e destinazioni d'uso.

ZONA DEL FORESE

= Patrimonio edilizio residenziale nel forese di Rimini, fabbisogno arretrato e fabbisogno futuro
= Ricerca sull'agricoltura nel forese di Rimini
Con allegati :
a. Planimetria in scala 1 : 10.000 rappresentante le Aziende economicamente o dimensionalmente rilevanti e/o di consistenza maggiore a 10 Ha.
b. Planimetria in scala 1 : 10.000 contenente la qualificazione e la classificazione agronomica dei terreni del Forese
- Risorse umane nel forese di Rimini, problemi della scuola, del lavoro, dei trasporti.
- Analisi di carattere ambientale e ricerca tipologica della casa rurale con allegata planimetria in scala 1 : 25.000 con l'individuazione degli edifici di interesse storico, artistico, ambientale e tipologico.
= Altri documenti allegati
- Contributo conoscitivo per una valutazione socioeconomica del territorio riminese
- Indagine geologica relativa al Piano Territoriale di Coordinamento del Circondario di Rimini.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO I
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 2.01
Modalità di attuazione del Piano Regolatore

Il P.R.G./V. si attua per mezzo di strumenti di attuazione di cui al seguente Art. 2.02 coordinati da Programmi Poliennali di attuazione.

Gli strumenti di attuazione, siano redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di zona indicate nel Piano Regolatore e previste dalle presenti Norme.

Il Comune, dopo l'adozione del P.R.G./V., formula « Programmi Poliennali » che contengono :

1. l'indicazione delle opere stradali, delle attrezzature pubbliche, delle infrastrutture tecniche, ecc., da realizzarsi per iniziativa del Comune o di altri Enti pubblici;
2. la precisazione delle aree per le quali è concesso ai privati di presentare piani di lottizzazione, riferiti ad una unità urbanistica individuata nelle tavole di Piano;
3. la precisazione delle aree per le quali il Sindaco, ai fini dell'Art. 8, ultimo comma della legge 6-8-67, n. 765, invita i proprietari a presentare un progetto di lottizzazione;
4. la precisazione delle aree da destinarsi all'edilizia economica e popolare in base alla legge 18-4-1962, n. 167 e successive varianti;
5. la precisazione delle aree da destinarsi al Piano per insediamenti produttivi ai sensi dell'Art. 27 legge 22-10-1971, n. 865;
6. la precisazione delle aree residenziali che il Comune intende vincolare all'esproprio;
7. i piani particolareggiati che il Comune intende studiare ed adottare.

Art. 2.02
Strumenti di attuazione

Sono strumenti di attuazione del P.R.G./V. :

- I Piani Particolareggiati di Esecuzione.
- I Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare.
- I Piani di Aree per Insediamenti Produttivi.
- Piani di lottizzazione.
- Piani di Ristrutturazione, di iniziativa pubblica o privata che interessano aree edificate.
- Piani di Ristrutturazione Agricola.

Gli strumenti di attuazione, sono nelle presenti Norme, definiti « interventi urbanistici preventivi ».

In assenza di « interventi urbanistici preventivi » è ammessa, nei casi, zone e condizioni di cui al successivo Titolo III, la concessione di « licenza edilizia »; tale procedura è nelle presenti Norme definita « intervento edilizio diretto ».

Art. 2.03
Opere soggette ad autorizzazione comunale destinazioni d'uso

Sono soggette ad autorizzazione comunale tutte le opere che comportino edificazione o trasformazione d'uso del territorio e, in particolare, tutte quelle per le quali sono impartite disposizioni dalle presenti Norme o dal Regolamento Edilizio.

Le destinazioni d'uso del suolo e di ciascuna unità immobiliare dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e negli strumenti urbanistici preventivi e deve essere conforme alle prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme.

Qualunque variazione della destinazione d'uso, è subordinata alle concessioni della licenza edilizia.

Art. 2.04
Costruzioni preesistenti in contrasto col P.R.G./V.

Gli edifici esistenti in contrasto con le norme del P.R.G./V., in mancanza di piani particolareggiati non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono

subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Gli edifici di abitazione civile possono inoltre subìre trasformazione per adeguare le altezze dei piani alle Norme igieniche anche aumentando l'altezza dell'edificio fino ad un massimo di ml. 8,00.

Gli edifici ricadenti in zone soggette ad esproprio possono effettuare interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria solo fino a quando non sarà iniziata la procedura espropriativa.

CAPO II
CONTENUTI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PARTICOLAREGGIATI

Art. 2.05
Piani Particolareggiati di Esecuzione

I Piani Particolareggiati di Esecuzione (indicati nel presente testo con la sigla P.P.) debbono indicare:

1. gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse generale;
2. le unità di intervento per la realizzazione di nuovi insediamenti e i comparti comprendenti aree edificate e costruzioni da trasformare con relative speciali prescrizioni;
3. le reti stradali veicolari, ciclabili e pedonali, con relativi snodi, esterne o interne alle unità di intervento;
4. gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione, ovvero a restauro con relative modalità;
5. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare per l'attuazione degli insediamenti;
6. le altezze degli edifici;
7. le distanze fra i fabbricati a precisazione e integrazione delle disposizioni di cui all'Art. 9 del D.M. 2-4-1968, n. 1444;
8. la quota-parte del costo delle opere di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
9. i particolari strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per la attuazione degli interventi;

10. gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
11. gli schemi di convenzione che devono riguardare i rapporti fra il Comune e i privati che abbiano diritti reali sugli immobili, interessati all'attuazione del P.P., i tempi e i modi di attuazione delle opere di urbanizzazione e l'assunzione dei relativi oneri.

Ciascun Piano Particolareggiato d'esecuzione deve essere corredato da relazione illustrativa e da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano.

Art. 2.06
Piani di Lottizzazione

I Piani di Lottizzazione, previsti al precedente articolo 2.02, che intervengono nelle aree inedificate, sono autorizzati subordinatamente alla stipula di convenzione tra il Comune ed i privati interessati, che regoli i modi ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

Il Piano di Lottizzazione deve contenere :

1 - l'indicazione delle aree e delle opere relative all'urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle Tavole di P.R.G./V., impianti tecnologici, di acquedotto, fognature, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, distribuzione di gas, spazi di verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico).
2. L'indicazione delle aree e delle opere relative all'urbanizzazione secondaria.
3 - La suddivisione delle unità di intervento in lotti edificabili, le norme e le previsioni planivolumetriche per la disposizione degli edifici, le eventuali previsioni di intervento edilizio unitario.
4 - La destinazione d'uso di tutti gli edifici.
5 - La progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e, eventualmente, di quella secondaria e dei particolari di arredo urbano .

I Piani di Lottizzazione con Previsioni Planivolumetriche, devono definire esattamente la posizione e l'altezza degli edifici ed individuare le facciate sulle quali è ammessa l'apertura di finestre.

Art. 2.07
Piani di Ristrutturazione

I Piani di Ristrutturazione, ivi inclusi quelli nelle zone omogenee A, previsti al precedente art. 2.02, che intervengono nelle aree edificate, sono autorizzati subordinatamente alla stipula di Convenzione tra il Comune ed i privati interessati; questa deve contenere gli elementi di cui al precedente Articolo 2.06.

Art. 2.08
Progetti esecutivi di iniziativa pubblica per la viabilità

Tali progetti, corredati di una relazione tecnica illustrativa, devono definire :

- gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione;
- la classificazione delle viabilità comunali interessate dal progetto, la relativa modifica dell'ampiezza delle fasce di rispetto, le norme relative alle distanze dei fabbricati dai cigli stradali nel caso di strade comunali al servizio delle zone agricole;
- il numero e la delimitazione di nuovi accessi sulle strade, l'eventuale eliminazione di accessi esistenti, la viabilità di svincolo, le norme relative all'accessibilità delle vie di comunicazione alle strade di lottizzazione;
- le opere e gli interventi da realizzare ed i particolari strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare.

Art. 2.09
Piani di ristrutturazione agricola

Nelle zone agricole è previsto l'intervento urbanistico preventivo per la ristrutturazione della conduzione e/o per la localizzazione degli impianti di trasformazione e degli allevamenti industriali.

Tali Piani sono autorizzati subordinatamente alla stipula di una convenzione tra Comune e privati conduttori, singoli o associati, che regoli i modi ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano.

Tali Piani devono definire:

= gli spazi destinati agli edifici di abitazione;
= gli spazi destinati agli edifici aziendali ed agli eventuali impianti di trasformazione;
= gli indirizzi produttivi, il riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
= le dimensioni degli appezzamenti costituenti l'Azienda.

I Piani di Ristrutturazione Agricola devono essere corredati dai seguenti elementi:

. qualifica del richiedente e relativa documentazione;
. documentazione sulle proprietà e sulle forme di conduzione dell'azienda;
. elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'Azienda, e relativi certificati storici catastali;
. planimetrie dello stato di fatto, e di progetto dell'Azienda, con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
. fabbricati esistenti, loro dimensioni e loro destinazioni d'uso;
. fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazioni d'uso;
. consistenza occupazionale dell'azienda, con indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
. relazione dettagliata sull'attività dell'azienda;
. programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati.

Il Piano di Ristrutturazione Agricola deve essere sottoposto al parere della Commissione Agraria Comunale, ha validità per cinque anni dalla data di approvazione, ed è vincolante per le aziende. Per tutta la durata di validità del Piano, le aziende agricole potranno richiedere licenze edilizie solo in conformità al progetto approvato. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione, il Piano perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qua-

lunque richiesta di licenza edilizia è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano di ristrutturazione.

Eventuali varianti al Piano di Ristrutturazione possono essere approvate con la medesima procedura prevista per l'approvazione del Piano, in base alle risultanze di una adeguata documentazione sui motivi per i quali la variante è richiesta.

Sulla base del Piano di Ristrutturazione e quindi delle esigenze aziendali e della sua produttività è valutata la richiesta di costruzioni residenziali e per servizi, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2-4-1968, n. 1444.

I fondi e gli appezzamenti, anche inedificati, la cui superficie è stata computata nel complesso dell'Azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nel Piano di Ristrutturazione.

CAPO III
LICENZE EDILIZIE

Art. 2.10
Intervento Edilizio Diretto

Nei casi in cui, ai sensi del precedente Articolo 2.02 non ricorra l'obbligo e non sia riscontrata la necessità di Piano Particolareggiato d'esecuzione, né sia prescritto il Piano di Lottizzazione Convenzionato, il Sindaco autorizza mediante Licenza Edilizia, l'intervento edilizio diretto.

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle seguenti condizioni :

a. l'area, oggetto della richiesta d'intervento, deve essere dotata di opere di urbanizzazione, nei modi e nelle misure stabilite per ciascun tipo di insediamento;

b. ove non si verifichino le condizioni di cui al precedente punto a), deve esistere l'impegno del privato a completare le opere di urbanizzazione contempo-

raneamente alla costruzione. Tale impegno si realizza qualora venga emessa dal privato a favore del Comune polizza fidejussoria a garanzia, per l'importo delle opere previste;

c. al versamento al Comune di una somma corrispondente all'onere previsto per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria, fissata dal Consiglio Comunale. Detti contributi vanno versati al Comune sia nel caso di nuova costruzione, che di ampliamenti o di demolizione con ricostruzione.

Nelle zone del P.R.G., nelle quali il Piano si attua solo in seguito a intervento urbanistico preventivo, il rilascio delle licenze di costruzione è subordinato, oltre che alla prevista approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, alla dimostrazione da parte del richiedente, del godimento del diritto di proprietà o di superficie del lotto.

Art. 2.11
Utilizzazione degli Indici nelle unità di intervento

L'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni futura possibilità di computare le stesse ai fini dell'indice di edificabilità (salvo il caso di ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi suddivisione o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici che competono, in base alle presenti Norme, alle nuove costruzioni.

Art. 2.12
Introduzione in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali firmata dal Sindaco, sulle quali vengono riprodotte, a cura di detto Ufficio, le costruzioni progettate e realizzate.

All'atto della richiesta della licenza edilizia, ciascun progettista deve presentare, a matita e con esatta grafia, su estratti in copia delle suddette mappe, le opere progettate e campire, con coloritura gialla leggera, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria (Sf) relativa agli edifici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al primo comma. All'atto della concessione della Licenza Edilizia, gli edifici cui questa si riferisce, vengono campiti con matita rossa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree di pertinenza vengono ripassati con segno indelebile.

Le mappe suddette hanno valore per il diniego della Licenza Edilizia qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengono computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

Con idonea grafia verranno indicate le demolizioni e le variazioni.

Art. 2.13
Interventi sull'edilizia esistente

Per gli edifici esistenti il P.R.G./V. indica le modalità di intervento consentite o prescritte.

Oltre agli interventi di demolizione con o senza ricostruzione il P.R.G./V. prevede le modalità di intervento descritte dal presente articolo. Nei casi in cui le presenti Norme non prescrivono specifiche modalità di intervento si intende ammesso, nel rispetto della destinazione e degli indici edilizi di P.R.G./V., qualsiasi intervento compresa la demolizione e ricostruzione.

1) *Intervento di manutenzione ordinaria*

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di :

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento totale o parziale di intonaci;
- ripartizione o sostituzione infissi esterni, grondaie, pluviali; sola riparazione recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;

- riparazione e sostituzione infissi e pavimenti interni;
- rifacimento parziale o totale di rivestimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) *Intervento di manutenzione straordinaria*

L'intervento di manutenzione straordinaria comprende:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne con eventuale apertura o chiusura di vani di porte interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, copertura) senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- demolizione e sostituzione di tramezzi divisori non portanti senza alterazione dei caratteri distributivi;
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio a servizi igienici o ad impianti tecnologici mancanti;
- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni, quali inferriate, bancali, cornicioni, zoccolature, etc., con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria nella zona omogenea « A » non è ammessa la modifica della forma e della posizione delle aperture originali di porte e finestre esterne, e la modifica di posizione, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

Negli interventi di manutenzione straordinaria nella zona « A » non è ammessa modificazione delle destinazioni d'uso degli edifici; negli interventi di manutenzione straordinaria nella zona A.1 non è inoltre ammessa alcuna alterazione o modificazione sia interna che esterna degli edifici.

3) *Intervento di restauro scientifico*

Riguarda gli edifici da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari con i criteri del restauro scientifico.

- Operazioni ammesse : manutenzione ordinaria con obbligo di demolizione di tutte le superfetazioni.

4) *Intervento di restauro conservativo*

Riguarda gli edifici da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro conservativo, al fine di una migliore utilizzazione per destinazioni conformi alle presenti norme (Titolo III).

- Operazioni ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con obbligo di demolizione di tutte le superfetazioni incompatibili.

5) *Intervento di risanamento e ripristino conservativo*

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture) e delle caratteristiche tipologiche strutturali.

- Operazioni ammesse : oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la modifica delle quote di intradosso delle strutture orizzontali (architravi, solai) nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime dei locali di m. 2,70 al netto dei solai, per i locali attualmente di altezza inferiore, senza alterazione della forma delle aperture originali e delle finestre.

  E' prescritto il mantenimento della posizione delle aperture originarie.

  E' tuttavia ammesso uno spostamento verticale delle aperture originarie nella misura indispensabile ad adeguare le aperture stesse con le nuove quote di intradosso delle strutture orizzontali.

  Sono inoltre ammesse le modifiche ai collegamenti verticali e la sostituzione (demolizione e ricostruzione con le stesse dimensioni e tecnologie) delle strutture portanti verticali.

  Obbligo di demolizione di tutte le superfetazioni.

  In via del tutto eccezionale, per gli edifici soggetti alla conservazione, di cui al presente punto 5), è consentito un innalzamento omogeneo della copertura, che deve rimanere inalterata nei materiali,

pendenze e dimensione delle falde, fino ad un massimo di cm. 60 qualora sia dimostrata l'impossibilità di ottenere, in altro modo, l'altezza minima dei locali prevista dal comma precedente, e sempre che il numero dei piani non sia superiore a 3 compreso il piano terreno;

- Le operazioni ammesse dal presente punto 5) possono comportare la conservazione di elementi architettonici interni identificati nel rilievo dello stato di fatto (scale, porte, soffitti, cassettoni, etc.).

6) *Intervento di conservazione tipologica con o senza conservazione di elementi architettonici.*

Riguarda gli edifici sprovvisti di caratteristiche tali che ne giustificano la conservazione parziale o totale nelle forme previste dai precedenti punti.
Le autorizzazioni di demolizione per gli edifici della presente categoria saranno concesse solo dopo il rilascio della licenza relativa al progetto di intervento o contestualmente a questo.

a) *Edifici con conservazione di elementi architettonici*

- Operazioni ammesse: oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione dell'edificio con conservazione delle facciate esterne prospicienti spazi pubblici e spazi privati aperti (esclusi cortili, cavedi, etc.), e ricostruzione all'interno dell'involucro originario, senza modifica del profilo delle coperture. Demolizione senza ricostruzione di tutte le superfetazioni.

b) *Edifici senza conservazione di elementi architettonici*

- Operazioni ammesse oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione totale con ricostruzione entro il perimetro di sedime originario e mantenimento della tipologia originaria.

7) *Intervento di ristrutturazione edilizia*

Consiste nella sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio il cui volume, la cui superficie utile

lorda e la cui superficie coperta non superino né la quantità di edificazione ammessa nella zona dalle presenti Norme, né quella relativa all'edilizia preesistente nella zona « A ».

- Operazioni ammesse: manutenzione ordinaria e straordinaria.

Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni dell'art. 4.09 in merito al ricovero di autoveicoli privati nelle zone omogenee « A ».

8) *Modalità di intervento*

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria, risanamento e ripristino conservativo, conservazione tipologica e ristrutturazione, è richiesta la licenza edilizia.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria che interessino l'esterno dei fabbricati, è richiesta preventiva autorizzazione il cui rilascio è condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire e corredata da fotografie dell'edificio.

Art. 2.14
Costruzioni esistenti entro le aree delimitate per l'intervento urbanistico preventivo

Nell'ambito delle aree delimitate dal P.R.G./V per intervento urbanistico preventivo e prima dell'adozione del Piano Particolareggiato di Esecuzione o del Piano di Ristrutturazione sono ammessi interventi per singole licenze edilizie ai fini dell'esecuzione di opere di adeguamento igienico, statico o tecnologico, alle seguenti condizioni:

1. *Per l'edilizia residenziale*

Come previsto dall'Art. 3.43 punto 2) delle presenti Norme. Nelle zone « A » le opere di adeguamento igienico, statico e tecnologico dovranno essere condotte nel rispetto delle norme fissate dal precedente art. 2.13 per la categoria d'intervento cui risulta assegnato l'edificio (restauro scientifico, restauro con-

servativo, risanamento e ripristino conservativo, conservazione tipologica...).

2. *Per l'edilizia alberghiera*

a. di mantenere la destinazione d'uso senza incremento di posti letto, né conversione in mini appartamenti;
b. di attrezzare a verde piantumato almeno il 50% delle aree di pertinenza degli edifici;
c. di adibire a parcheggio il restante 50%;
d. di dotare tutte le camere di servizi igienici e bagno o doccia. Due camere possono essere servite da un solo bagno, a condizione che siano intercomunicanti;
e. di assicurare che la superficie dei locali abitabili di uso comune, cucine comprese, non sia inferiore al 50% della superficie destinata a camere, bagni e relativi spazi di disimpegno;
f. per l'edilizia alberghiera, le opere di manutenzione straordinaria comprendono anche la demolizione e spostamento di tramezzi divisori interni non portanti e l'inserimento, entro il volume esistente dell'edificio, dei servizi necessari all'adeguamento igienico, purché finalizzati al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto 2e.

3. *Per l'edilizia produttiva*

E' consentito il mantenimento delle attività esistenti purché non nocive.

CAPO IV
OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 2.15
Opere di Urbanizzazione

Sono opere di *urbanizzazione primaria* le seguenti :

I Strade residenziali o a servizio degli insediamenti produttivi;
II Spazi di sosta o parcheggio pubblico;

III Fognature;
IV Rete idrica;
V Reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
VI Pubblica illuminazione;
VII Spazi di verde attrezzato.

Sono opere di *urbanizzazione secondaria le seguenti:*

I Asili nido e scuole materne;
II Scuole dell'obbligo;
III Mercati e centri commerciali di quartiere;
IV Delegazioni Comunali;
V Chiese ed altri edifici religiosi;
VI Impianti sportivi di quartiere;
VII Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
VIII Aree verdi di quartiere.

Sono considerate « strade residenziali e a servizio degli insediamenti produttivi » quelle necessarie a dare accesso ai singoli lotti o alle costruzioni al loro interno.

Non sono considerate « strade residenziali » tutte le strade esterne ai centri abitati classificate nelle categorie A, B e C, ai sensi del D.M. 1-4-1968, n. 1404, nonché la viabilità principale urbana di cui al successi Articolo 4.08.

Per ciascun tipo di nuovo insediamento, soggetto ad intervento urbanistico preventivo, previsto dal P.R.G./V. l'area edificata si considera servita da opere di urbanizzazione primaria, quando sono verificate le seguenti condizioni :

1. *Insediamenti residenziali*

- Esistenza di strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, di sezione non inferiore alle previsioni di P.R.G./V., fognature bianche e nere, acquedotto, gas (ove esista la rete urbana), telefono, rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana, spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde attrezzato, da realizzare in prossimità dello insediamento o nell'ambito del Quartiere.

Diverse condizioni possono essere ammesse nell'ambito di lottizzazioni convenzionate con previsioni

planivolumetriche, nei Piani Particolareggiati nelle zone « A ».

2. *Insediamenti produttivi secondari*
(Artigianali - Industriali)

- Esistenza di strade come per gli insediamenti residenziali.
- Spazi verdi attrezzati pubblici, esterni al lotto edificabile, destinati a parcheggi, a verde attrezzato, in misura non inferiore a mq. 12 ogni 100 mq. di superficie fondiaria.
  Qualora la superficie fondiaria non raggiunga i mq. 5.000, tali spazi possono essere destinati integralmente a parcheggio.

3. *Insediamenti produttivi terziari*
(Commerciali, alberghieri)

- Esistenza di strade come per gli insediamenti residenziali;
- Spazi attrezzati pubblici esterni al lotto edificabile, destinati a parcheggio nella misura fissata all'Art. 4.09, e destinati a verde attrezzato per una superficie di almeno 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile (Su).

4. *Insediamenti produttivi agricoli*

- Esistenza di strada in mac-adam all'acqua della sezione carrabile minima di m. 5,00 completa di sistemi di scolo per acque meteoriche (cosidette « strade bianche »).
- Possibilità di approvvigionamento idrico ed esistenza di rete elettrica;
- Esistenza, in mancanza di fognatura comunale, di sistema di raccolta e di depurazione delle acque nere e di sistema di depurazione delle acque contenenti detersivi o veleni, separato dal precedente.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti è comunque a carico degli edificanti.

I seguenti articoli ed in particolare il Titolo II delle presenti Norme stabiliscono le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Al Titolo III sono altresì stabiliti, per i Piani Particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate, i rapporti fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 2.16
Opere di urbanizzazione secondaria negli insediamenti industriali

Nei nuovi insediamenti industriali devono essere previsti locali destinati a mensa, sosta o ricreazione dei dipendenti; detti locali coordinati in un complesso edilizio comprendente i servizi di mensa, di assistenza sanitaria, di sosta e di ricreazione o di organizzazione sindacale dei lavoratori, devono essere previsti per ciascun gruppo di aziende insediate in una stessa lottizzazione o località, nelle aree destinate al P.R.G./V. a servizi pubblici o da destinarsi a tale uso attraverso gli strumenti di attuazione del P.R.G./V. - In tal caso il complesso potrà contenere anche la sede per il personale di custodia.

Il costo di costruzione dei suddetti edifici grava, come quello delle altre opere di urbanizzazione secondaria, su chi costruisce nuovi edifici industriali o ampliamenti di edifici esistenti di cui al 1° capoverso del presente articolo, in ragione di mc. 3 di edificio per ogni 100 mq. di superficie del lotto.

A detti immobili devono essere annesse aree di sosta alberate ed attrezzature di svago.

TITOLO III
ZONIZZAZIONE

Art. 3.01
Zone inedificate di rispetto fluviale

Le zone di rispetto fluviale sono quelle occupate da corsi o specchi di acqua e le aree, demaniali o private, sui lati del fiume, torrenti o specchi d'acqua.

Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, a verde attrezzato, ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero, alle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua.

Gli edifici agricoli preesistenti, ad eccezione di quelli classificati di interesse storico-artistico-ambientale, possono fruire di un incremento di volume corrispondente a 20 mq. di superficie utile « una tantum ».

E' consentita l'edificazione di piccole nuove costruzioni esclusivamente per il deposito attrezzi agricoli per una superficie utile (Su) non superiore a 25 mq. per ciascuna unità poderale, con altezza massima di m. 3,00.

Art. 3.02
Zona residenziale paesistica di Covignano

In detta zona è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria. Ogni intervento diretto singolo che ecceda la manutenzione ordinaria e straordinaria deve essere preceduto dalla formazione di un Consorzio fra i proprietari della intera zona, ai fini della realizzazione a loro cura e spese di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità prescritte.

La superficie del lotto non interessata dall'edificazione deve essere piantumata con alberi ad alto fusto secondo un progetto, eseguito dal Consorzio dei proprietari, con segnalazione delle essenze previste e della loro ubicazione, ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale può disporre la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. In tali zone è consentito il risanamento degli edi-

fici agricoli esistenti con trasformazioni interne di carattere igienico che non modifichino le volumetrie o le altezze degli edifici ed i caratteri architettonici, salvo la possibilità — per comprovate esigenze — di un incremento di volume corrispondente a 20 mq. di superficie utile.

E' consentita, « una tantum », l'edificazione di piccole nuove costruzioni esclusivamente per depositi di attrezzi agricoli, per una superficie utile complessiva non superiore a mq. 25 per ciascuna unità poderale, con altezza massima di m. 3,00.

Art. 3.02/bis
Zone inedificate da destinare a Parco Comprensoriale

Nelle zone a parco comprensoriale sono ammesse soltanto attrezzature di giuoco per ragazzi, impianti sportivi e ricreativi, attrezzature per uso di tempo libero limitatamente a chioschi per ritrovi e per ristoranti.

L'autorizzazione relativa alleopere di cui al precedente comma è comunque subordinata alla conservazione e al rimboschimento delle aree di pertinenza calcolate secondo lindice Uf. Le aree libere da costruzione devono essere mantenute ad uso pubblico.

In tali zone il Piano si attua per Piano Particolareggiato di Esecuzione, con i seguenti indici :

a) Ut = Indice di utilizzaz. territoriale = 0,009 mq/mq.
b) SI = Aree di urbanizzazione primaria :
   strade = P.R.G.
   parcheggi = 2,5 mq/100 mq. di St.
c) Opere di urbanizzazione primaria : strade, parcheggi, fognatura, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, gas.
d) H = Altezza massima = 8 ml.

Art. 3.03
Arenile

La spiaggia è delimitata nelle tavole di P.R.G./V.

I servizi di spiaggia costituiti dalle attrezzature balneari e loro integrative, esistenti alla data di adozione del P.R.G./V., possono essere oggetto di manutenzione ordinaria.

E' ammessa la loro sostituzione nella stessa quantità in caso di danneggiamenti o demolizioni dovuti a cause di forza maggiore o per vetustà.

Qualsiasi operazione che comporti inserimento di strutture ad integrazione delle attrezzature balneari esistenti può essere consentita solo nell'ambito di organici Piani di intervento urbanistico preventivo.

Art. 3.04
Zone edificate per servizi scolastici, religiosi, sanitari e sociali

Nelle zone edificate per attrezzature sportivo-ricreative, servizi scolastici, religiosi, sanitari, sociali, politici e sindacali, gli edifici in buono stato di conservazione ed idonei al servizio a cui sono destinati, possono essere ampliati fino a raggiungere l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf = 0,8 mq/mq.).

Nel caso di attrezzature scolastiche idonee, che abbisognino di ampliamenti e che siano localizzate in lotti non confinanti con altre aree libere pure destinate a servizi scolastici, è concesso il raggiungimento dell'indice (Uf = 0,9 mq./mq.).

Nella sottozona A-1 le unità fondiarie (UF) interessate dalle destinazioni d'uso di cui al presente articolo, sono soggette alle seguenti prescrizioni :

a. *attrezzature culturali, civiche, sanitarie*

Qualsiasi intervento edilizio su edifici destinati ad attrezzature culturali, civiche e sanitarie deve rispetare le modalità di intervento previste dall'Art. 3.31 per la categoria cui essi appartengono.

Le destinazioni d'uso devono essere il più possibile consone alle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, specialmente se di categoria 3.33, 3.34, 3.35.

Su edifici di categoria 3.35 sono ammessi interventi con le modalità previste per gli edifici di categoria 3.36, previo parere conforme della Sovraintendenza ai monumenti.

Gli interventi su edifici di categoria 3.37 e 3.38 devono essere conformi all'Art. 3.31, con tutte le cautele e le modalità per la sottozona A.1, ed essere improntati alla massima semplicità. Altezza massima raggiungibile nel rispetto di tutte le altre prescrizioni : m. 12.

b. *Attrezzature scolastiche dell'obbligo, scuole materne, asili nido.*

Non è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti nella sottozona A.1, data l'esiguità delle aree di pertinenza esistenti.
Per tutti gli altri interventi, valgono le prescrizioni di cui al precedente punto a).

c. *Attrezzature religiose.*

Destinazioni d'uso ammesse : chiesa, convento, casa parrocchiale, oratorio, sale di riunione, scuole di ogni ordine e grado (senza aumento della superficie utile esistente complessiva), attrezzature sportive scoperte (sulle aree di pertinenza e nel rispetto delle presenti Norme).
Modalità di intervento come al precedente punto a) e nell'assoluto rispetto dell'Art. 3.31.

Art. 3.05
Zone inedificate per servizi scolastici, religiosi, sanitari e sociali

In tali zone sono previste le destinazioni di cui al precedente Art. 3.04 - Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo e per intervento edilizio diretto.

A) - Le aree per scuole inferiori sono destinate agli edifici per l'istruzione pre-scolastica e scolastica dell'obbligo, da localizzare secondo le indicazioni specifiche espresse da simboli nelle planimetrie di P. R.G./V. - Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici.
E' consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza limitatamente ai plessi di oltre 20 aule e in caso di comprovata necessità.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo valgono i seguenti indici :

a.) Ut = indice di utilizzazione territoriale = 3.300 mq./Ha;

b.) P = parcheggi esterni secondo quanto previsto dall'Art. 4.09.

Nel caso di intervento edilizio diretto valgono i seguenti indici :

a.) Uf = indice di utilizzaz. fondiario: 0,6 mq./mq.;

b.) H = altezza massima: m. 15,00.

All'interno dell'area di pertinenza dell'edificio scolastico non sono ammessi parcheggi, ad eccezione delle piazzole per la sosta temporanea degli automezzi di rifornimento. Distanze tra pareti finestrate minimo m. 12.

B) - Le aree per « attrezzature di uso pubblico » sono destinate a servizi di quartiere, secondo le indicazioni espresse da simboli nelle planimetrie di P.R.G. /V. e cioè : centri civici, locali di spettacolo e riunione, sedi di organismi collettivi, attrezzature religiose, servizi sanitari, centri commerciali di quartiere, pubblici servizi.

Nelle aree contraddistinte dal simbolo di « Servizio Pubblico » sono ammesse tutte le destinazioni di cui sopra.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, valgono i seguenti indici :

a.) Ut = Indice di utilizzazione territoriale = 3.300 mq./Ha;

b.) P = parcheggi esterni secondo quanto previsto dall'art. 4.09.

Nel caso di intervento urbanistico diretto, valgono i seguenti indici :

a.) Uf = indice di utilizzaz. fondiaria: 0,6 mq./mq.;

b.) H = altezza massima: m. 15,00.

C) - Le aree per i servizi aziendali sono destinate alle alle attrezzature pubbliche previste dall'Art. 2.16. - Essi vengono edificati su aree corrispondenti al 5% delle zone produttive industriali e con un indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,25 mq./mq.

Per gli altri indici, valgono le prescrizioni di cui al precedente punto A).

D) - Nella zona A.1 gli indici sono :

Quantità di edificazione : 3 mc./mq., secondo procedure di intervento edilizio diretto.

Gli interventi di cui ai punti A) e B), oltre che per iniziativa pubblica possono essere realizzati per iniziativa privata mediante interventi convenzionati.

Art. 3.06
Zone inedificate da destinarsi ad attrezzature sportivo-ricreative

Nelle zone destinate ad attrezzature per attività sportivo-ricreative sono ammesse attività come ippodromi, campi da golf, attrezzature sportive polifunzionali e relativi servizi ed eventuale abitazione per il custode dell'impianto.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale con le seguenti prescrizioni :

a.) Ut = Indice di utilizzazione territoriale = 2.500 mq. /Ha di cui per impianti coperti 1.500 mq./Ha.

b.) Parcheggi (come da Art. 4.09)

c.) S.1 = Aree per opere di urbanizzazione primaria

d.) S.2 = Aree di urbanizzazione secondaria = 50% dell'area sistemata a parco.

L'intervento può essere in subordine realizzato anche da privati mediante lottizzazione convenzionata. In tal caso Ut = 1.500 mq./Ha di cui 750 mq./Ha. per impianti coperti.

Nel caso l'intervento sia realizzato « in concessione », gli indici territoriali sono quelli previsti per l'intervento pubblico al precedente punto a).

Art. 3.07
Zone per le industrie estrattive

Nell'ambito del territorio comunale la coltivazione delle cave ed altre attività estrattive costituiscono insediamento produttivo e sono soggette ad autorizzazione

comunale ai sensi delle leggi regionali 26-1-76 n. 8 e 26-1-77 n. 4, e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3.08
Zone inedificate per l'industria e l'artigianato

Tali zone sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria e l'artigianato.

Oltre tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre, connessi all'attività di produzione, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie fortemente nocive e non sono consentiti gli impianti per lo scarico, in fognature o pozzi, di acque e rifiuti che siano comunque nocivi per la salute e per l'agricoltura.

In tali aree la concessione di Licenza Edilizia è subordinata a intervento urbanistico preventivo con i seguenti indici:

a.) Ut = Indice di utilizzazione territoriale
= 3.300 mq./Ha;
b.) P = Parcheggi = 5 mq./100 mq.;
c.) S1 = Aree per urbanizzazione primaria;
d.) S2 = Vedi Art. 2.16 (3 mc./100 mq.).

E' consentita la costruzione di pensiline per carico e scarico fino ad un massimo del 10% della superficie coperta.

Art. 3.09
Zone edificate per l'industria e l'artigianato

In tali zone le destinazioni sono quelle previste al precedente Art. 3.08 ed il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq./mq.;
P = Parcheggi = 5 mq./100 mq.;

Per i fabbricati esistenti con le destinazioni di cui all'Art. 3.08 anche se localizzati in area a diversa desti-

nazione d'uso dal P.R.G./V., è concesso un incremento « una tantum » pari al 10% della superficie utile (Su). E' altresì consentita la costruzione di pensiline per carico e scarico fino ad un massimo del 10% della superficie coperta.
Le lavorazioni moleste, ove non risulti possibile la rimozione delle cause di nocività, devono essere trasferite al di fuori delle zone abitate.

Gli edifici da esse occupati, possono essere modificati mantenendo una destinazione produttiva, mediante semplice licenza edilizia, corredata da convenzione, purché l'area occupata da industria insalubre non sia destinata dal P.R.G./V. a servizi.

Art. 3.10
Zone edificate destinate ad insediamenti commerciali

Tali zone comprendono le attrezzature commerciali, pubbliche e private esistenti, quali : fiere, mostre, edifici per esposizione, mercati, stazioni di deposito merci, grandi magazzini all'ingrosso, stazioni di corriere, spedizionieri, banche.

I fabbricati esistenti possono essere ampliati soltanto se localizzati in aree classificate per tali destinazioni.

L'ampliamento si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici :

a.) Uf = Indice di utilizzaz. fondiaria = 0,45 mq/mq.;
b.) P = Parcheggi esterni = 10 mq/100 mq.;

Per i fabbricati esistenti con le suddette destinazioni e situati in area a diversa destinazione d'uso dal P.R.G./V., è concesso un incremento « una tantum » pari al 10% della superficie (Su), con un massimo di 0,45 mq/mq.

Art. 3.11
Zone inedificate destinate ad insediamenti commerciali di interesse territoriale

Tali zone sono destinate ad accogliere le attrezzature di cui all'Art. 3.10.

In tali aree si può procedere per intervento pubblico o privato. L'intervento privato si attua per lottizzazione convenzionata.

In entrambi i casi, si applicano i seguenti indici :

a.) Ut = Indice di utilizzazione territoriale = 3.300 mq/Ha;

b.) P = Parcheggi (vedi Art. 4.09);

c.) Sm = Superficie minima di intervento delimitata dalle Tavole di P.R.G./V.;

d.) S1 = Opere di urbanizzazione primaria;

e.) S2 = Opere di urbanizzazione secondaria costituite come previsto all'Art. 2.15 per le zone per insediamenti produttivi terziari.

Lo zona inedificata destinata ad insediamenti commerciali prevista dal P.R.G./V. ad ampliamento della Fiera, è destinata in parte ad ampliamento dell'area di esposizione, in parte alla costruzione di uffici amministrativi della Fiera, della Camera di Commercio, di Uffici Bancari e per la Pubblica Amministrazione. Tali indicazioni sono espresse nelle tavole del P.R.G./V. con apposita simbologia.

Nella zona destinata a Fiera, l'Ut è elevato a 5.000 mq/Ha; nelle zone destinate alla Camera di Commercio, Uffici Bancari e per la pubblica Amministrazione l'indice fondiario If è 2,5 mc/mq.

Nelle zone destinate a Centro Grossisti è consentito l'intervento ad opera di Enti Pubblici o misti Pubblici-Privati nell'ambito di un progetto generale, anche per stralci funzionali, sentito il parere del Circondario.

Art. 3.12
Aree edificate destinate alle attrezzature commerciali a livello Comunale.

Le aree edificate destinate al commercio sono prevalentemente quelle occupate da negozi, botteghe per l'artigianato di servizio, bar, ristoranti, trattorie, locande, uffici, anche se inseriti in edifici con diversa destinazione.

Nelle zone « A » e nelle residenziali di cui agli Art. 3.26 e 3.47 e nelle zone di cui agli Art. 3.48, 3.49, 3.27 quando si interviene per intervento diretto sono consentiti soltanto i trasferimenti delle superfici di vendita e di quelle afferenti l'artigianato di servizio preesistenti nell'ambito delle rispettive zone per uniformarsi alle super-

fici minime di vendita prescritte dal Piano per il Commercio.

Per quanto attiene i bar, i ristoranti, le trattorie, le locande, nelle predette zone sono consentiti soltanto trasferimenti di superfici già destinate a tale uso nell'ambito delle rispettive zone. Le superfici di cui sopra possono essere ottenute anche per trasferimento di superfici destinate a negozi.

Per quanto attiene gli uffici, non sono concesse nelle zone « A » nuove quote a tale destinazione, ma sono ammessi soltanto i trasferimenti, salvo quanto previsto all'Art. 3.42, punto 5).

Nelle zone di cui agli Artt. 3.26 e 3.47 nuovi locali destinati ad uffici sono ammessi soltanto in ragione di 1/10 delle Su esistenti, salvo diverse prescrizioni di zona.

Nelle zone di cui agli Artt. 3.48, 3.49, 3.27 la costruzione di nuovi negozi è concessa soltanto quando si interviene per ristrutturazione. In tal caso i nuovi negozi, nelle quantità previste al presente articolo, debbono essere individuati nello strumento urbanistico preventivo.

La costruzione di nuovi negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni :

= il rapporto tra il volume destinato a negozio ed il volume totale costruito non può superare il 10% e la superficie di ogni unità negozio non deve essere inferiore a mq. 50;

= I negozi vanno raggruppati per minimo di 100 mq. di superficie totale in un'unica soluzione architettonica;

= I negozi di cui ai commi precedenti debbono essere destinati alla vendita di beni di consumo correnti o all'artigianato di servizio.

Gli insediamenti commerciali al minuto e all'ingrosso e cioè negozi, centri commerciali, supermercati, grandi magazzini e depositi, debbono essere autorizzati nel quadro delle previsioni del Piano di Commercio redatto ai sensi delle Leggi vigenti; il rilascio delle licenze edilizie è consentito a condizione che sia presentata dal richiedente la documentazione attestante la corrispondenza con le previsioni del Piano di Sviluppo ed Adeguamento della Rete Distributiva.

Nell'ambito dell'area di pertinenza di ciascuna attrezzatura commerciale devono essere sistemati parcheggi auto, nella misura indicata dal successivo Art. 4.09 e posteggi per biciclette e ciclomotori; nei locali esistenti negli insediamenti residenziali attualmente adibiti ad esercizi commerciali si può procedere a interventi di manutenzione straordinaria solo nel caso che tali interventi abbiano lo scopo di uniformare gli esercizi alle prescrizioni del Piano del Commercio.

Nelle zone di cui agli Artt. 3.48, 3.49, 3.27 quando si interviene per ristrutturazione, oltre alla prevalente destinazione residenziale sono ammesse :

— attività artigianali di servizio necessarie alla residenza e compatibili con essa, purché non superino in superficie 1/10 della superficie utile concessa (Su);
— uffici privati, a condizione che i locali adibiti a tale uso non superino 1/5 della superficie utile (Su) concessa sulla unità fondiaria o sulla superficie minima di intervento;
— pubblici esercizi come ristoranti, trattorie, bar, a condizione che rispettino le superfici da destinarsi a parcheggio di cui all'Art. 4.09.

Art. 3.13
Centro Commerciale intermedio

E' destinato a contenere attività commerciali al semingrosso ed al minuto e cioè negozi, grandi magazzini, supermercati, depositi; comprende inoltre pubblici esercizi, servizi sociali e locali di spettacolo.

Sono escluse da questa zona le abitazioni, salvo quelle per il solo personale di sorveglianza.

In tale zona il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo configurato o in un Piano per insediamenti produttivi (di cui alla Legge 865/71) o in un Piano di lottizzazione convenzionata, coi seguenti indici :

Ut = Utilizzazione territoriale : 3.300 mq./Ha;

P = parcheggi (come previsto dall'Art. 4.09);

S1 = aree di urbanizzazione primaria;

Sm = superficie minima d'intervento delimitata nelle tavole del Piano;

S2 = aree di urbanizzazione secondaria.

Art. 3.14

Aree per attività commerciali nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo

Nelle zone di cui agli Artt. 3.50, 3.51, 3.52, 3.53 la costruzione di nuovi negozi è concessa nelle quantità previste nel presente articolo, e debbono essere individuate nello strumento urbanistico preventivo. La costruzione di nuovi negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni :

. il rapporto tra il volume destinato a negozio ed il volume totale costruito non può superare il 10% e la superficie di ogni unità negozio non può essere inferiore a mq. 50;

. i negozi vanno raggruppati per un minimo di 100 mq. di superficie totale in un'unica soluzione architettonica;

. i negozi di cui ai commi precedenti devono essere destinati alla vendita di beni di consumo correnti o all'artigianato di servizio. Gli insediamenti commerciali al minuto e all'ingrosso e cioè negozi, centri commerciali, supermercati, grandi magazzini e depositi, debbono essere autorizzati nel quadro delle previsioni dei Piani del Commercio redatti ai sensi delle vigenti Leggi.

Nell'ambito dell'area di pertinenza di ciascuna attrezzatura devono essere sistemati parcheggi per auto nella misura indicata dal successivo Art. 4.09 e posteggi per biciclette e ciclomotori. Nelle zone di cui agli Artt. 3.50, 3.51, 3.52, 3.53, oltre alla prevalente destinazione residenziale sono ammesse :

= attività artigianali di servizio necessarie alla residenza e compatibili con essa purché non superino in superficie 1/10 della superficie utile concessa (Su);

= uffici privati, a condizione che i locali adibiti a tale uso non superino 1/5 della superficie utile (Su) concessa sull'unità fondiaria o sulla superficie minima di intervento;

= pubblici servizi come ristoranti, trattorie, bar, a condizione che rispettino le superfici da destinarsi a parcheggio di cui all'Art. 4.09.

Art. 3.15
Zone per servizi tecnici pubblici

Tali zone sono destinate all'installazione di aziende del gas e dell'acqua, impianti di depurazione, centrali termiche, aziende elettriche, aziende di trasporto, igiene ambientale e giardinaggio, telecomunicazione e servizi pubblici in genere.

Oltre tali opere è consentita l'installazione dei laboratori scientifici, rimesse, attrezzature e impianti di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici connessi con le destinazioni ammesse in tale zona, nonché abitazione per il solo personale di sorveglianza e manutenzione.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento indicata nelle tavole di Piano applicando i seguenti indici:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq.;
P = Parcheggi = vedi Art. 4.09.

Le cabine E.N.E.L., quando sia dimostrata l'impossibilità tecnica di collocarle diversamente, possono essere ubicate ovunque, indipendentemente dai vincoli di zona, ma nel rispetto degli indici sopra indicati.

Art. 3.16
Zone portuali

Le zone portuali sono destinate alla realizzazione e al potenziamento delle attrezzature connesse con le attività portuali nelle loro diverse componenti (pesca, turismo, trasporti, cantieristica).

In tali zone il P.R.G./V. si attua per Piani Particolareggiati di iniziativa comunale.

Nell'ambito delle zone portuali è indicato il comparto « *Darsena* » che è soggetto ad unico Piano Particolareggiato di Esecuzione da attuarsi subordinatamente alle prescrizioni Regionali relative alla ristrutturazione e riqualificazione del sistema portuale.

Le destinazioni prescritte all'interno di tale area sono :

1. i cantieri relativi all'attività portuale attualmente esistenti e i relativi spazi scoperti devono essere mantenuti ed aumentati del 25%;
2. scuola elementare di 15 aule;
3. autosilo di uso pubblico per almeno 500 posti auto;
4. piazzale di alaggio non inferiore a 5.000 mq.;
5. spazi verdi a giardino pubblico per una superficie minima pari a 5.000 mq.;
6. attrezzature sportive coperte e/o scoperte.

Le destinazioni ammesse sono :

1. ristoranti, bar, pubblici esercizi, ritrovi, negozi;
2. gli edifici a destinazione residenziale esistenti all'interno dell'area possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria o a ristrutturazione edilizia.

Non sono ammessi nuovi edifici a destinazione residenziale.

L'indice territoriale è di 3 mc/mq. Va applicato sull'area delimitata a monte dal perimetro del P.P. e, a mare, dal ciglio a monte di via Ortigara escluso lo specchio di acqua attualmente adibito a squero.

Art. 3.17
Zone con vincolo cimiteriale

Le zone con vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali con vincolo di inedificabilità, fatta eccezione per piccole costruzioni attualmente esistenti per la vendita dei fiori ed oggetti di interesse dei dolenti.

Nuove costruzioni possono sorgere esclusivamente « in concessione » limitata nel tempo, su aree di proprietà comunale.

Le costruzioni esistenti con qualsiasi destinazione possono essere oggetto di conservazione tipologica senza aumento di dimensioni.

Art. 3.18
Zone inedificate a parco urbano o di quartiere

Le aree per il verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi pubblici di quartiere.

In tali aree è vietata qualsiasi nuova costruzione stabile; sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi precluse al libero accesso del pubblico).

Le aree destinate a verde pubblico nella sottozona A1 del P.R.G./V. e non incluse nelle «sub-zone speciali» di cui all'Art. 3.42 sono soggette alle seguenti prescrizioni :

= Sulle aree esistenti o previste a verde pubblico è vietata qualsiasi nuova edificazione, sia stabile che in precario, anche se destinata ad uso pubblico o ad impianti tecnici e tecnologici;

= Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere prevista nel sottosuolo e opportunamente ambientata (cespugli, alberature).

= E' ammessa l'utilizzazione a servizio del verde pubblico degli edifici attualmente esistenti sulle aree, anche se classificati nell'Art. 3.38, purché essi siano previsti ed opportunamente inseriti nel progetto esecutivo dell'intera area, e non interrompano la continuità dell'area stessa.

Art. 3.19
Zone verdi attrezzate

Le zone verdi attualmente attrezzate sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport inseriti nel verde.

Sono ammesse attrezzature sportive e scoperte di qualsiasi tipo. Per le attrezzature sportive coperte non dovrà essere superato l'indice Uf = 0,1 mq/mq.; per quelle scoperte non si dovrà superare l'indice Uf = 0,35 mq/mq., e complessivamente per attrezzature coperte e scoperte l'indice Uf = 0,45 mq/mq.

Art. 3.20
Zone verdi da attrezzare

Le zone a verde pubblico da attrezzare sono destinate ad impianti pubblici per il gioco e lo sport inseriti nel verde.

Il 50% dell'area deve essere sistemata a parco.

Sul restante 50% le attrezzature coperte e scoperte non possono interessare complessivamente più del 50% dell'area residua con un massimo del 10% di Sf destinato ad attrezzature coperte.

L'intervento pubblico avviene sulla base di un progetto globale, per intervento diretto con le seguenti prescrizioni :

Su. per gli impianti sportivi coperti	=	10% di Sf
Superf. per gli impianti sportivi scoperti	=	35% di Sf
Superficie a parco	=	50% di Sf
Parcheggi	=	5% di Sf

Art. 3.21
Zone per attrezzature prevalentemente turistiche (P.G.S. TUR.)

In tali zone, contrassegnate nelle tavole di P.R.G./V. da apposita simbologia, sono ammesse le seguenti destinazioni :

. aree di gioco per bambini;
. noleggio cicli, motocicli e simili;
. impianti ed attrezzature sportive all'aperto.

E' consentita la sola edificazione di costruzioni di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ricovero attrezzature, etc.) coi seguenti indici :

Ut = 0,01 mq/mq.;
H = altezza massima = 3,50 m.

L'attuazione avviene con le modalità previste dal seguente Art. 3.22.

Art. 3.22
Zone per attrezzature prevalentemente turistiche (S.C. TUR.)

In tali zone, contrassegnate nelle Tavole di P.R.G./V. da apposita simbologia, sono ammesse le seguenti destinazioni :

= attrezzature ricreative e per lo spettacolo;
= impianti ed attrezzature sportive al coperto;
= uffici informazioni e agenzie relative all'attività ricettiva.

Solo per trasferimento e senza aumento di superficie, possono essere ammessi :

= negozi e attività commerciali;

= tutte le attività facenti parte dell'esercizio alberghiero escluse le camere da letto, che - non trovando adeguato spazio all'interno dei singoli edifici - gruppi di albergatori decidano di realizzare in forma associata.

Le tavole di Piano nella scala 1 : 2.000 riportano con apposito simbolo, all'interno di ciascuna zona, l'indicazione delle parti di essa su cui possono essere realizzati i servizi che comportano edificazione (cubatura), i punti di accesso del traffico automobilistico, i principali percorsi pedonali.

L'indice di utilizzazione è di 0,3 mq/mq.

L'attuazione avviene per intervento urbanistico preventivo.

L'attuazione delle opere previste può avvenire per intervento del Comune, o intervento misto del Comune con privati o intervento dei privati. In questo ultimo caso, deve essere preventivamente stipulata una convenzione relativa ai modi della realizzazione e al tipo di gestione delle attrezzature realizzate, per garantire l'uso prevalentemente pubblico di tali zone.

Art. 3.23
Zone edificate per insediamenti turistici

ZONE ALBERGHIERE

Queste zone sono destinate agli insediamenti alberghieri.

Per insediamenti alberghieri si intendono le attrezzature ricettive quali : alberghi, pensioni e locande che comportano servizi di cucina centralizzati, il consumo dei pasti, il soggiorno in locali comuni, che possono essere situati anche in edifici diversi da quelli nei quali si trovano le camere.

Oltre alla prevalente destinazione alberghiera in tali zone sono ammessi :

— pubblici esercizi, cioè Ristoranti, Trattorie, Bar;

— circoli culturali;

— attrezzature per lo sport, lo svago e lo spettacolo;
— negozi ed altre attrezzature commerciali, nei modi e nelle quantità descritte dall'Art. 3.12.

Non sono ammessi in tali zone edifici residenziali di qualsiasi tipo ed edifici amministrativi che non abbiano attinenza diretta con l'attività turistica. Sono ammesse destinazioni artigianali di servizio all'attività turistica, purché non siano fonte di nocività o disturbo. Gli insediamenti esistenti all'interno della zona alberghiera con funzioni non omogenee con quelle in essa ammesse, purché non siano fonte di nocività o disturbo o fonte di traffico eccessivo, possono essere oggetto di ordinaria e straordinaria manutenzione. Per gli edifici residenziali attualmente esistenti, è ammesso anche l'intervento di demolizione con ricostruzione unicamente se tale intervento ha lo scopo di destinare la nuova costruzione all'ampliamento di una unità alberghiera esistente senza aumento della capacità ricettiva.

Art. 3.24
Zone alberghiere edificate

Nelle zone alberghiere edificate il Piano si attua sia per intervento edilizio diretto che per intervento urbanistico preventivo. L'intervento edilizio diretto con licenza singola è consentito per interventi di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

L'intervento urbanistico preventivo si applica a interventi di ristrutturazione del tessuto edilizio estesi ad una superficie minima di intervento pari ad un appezzamento di terreno circondato da tutti i lati da strade o da diverse destinazioni di zona.

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Per le operazioni di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria non sono ammesse variazioni rispetto ai volumi esistenti.

Per le operazioni di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione, si applicano i seguenti indici :

1. Per i lotti non ancora edificati o edificati con indice di cubatura fondiaria uguale o inferiore a 3mc/mq.
   If = 3 mc/mq. :
2. Per lotti già edificati con indice di cubatura fondiario superiore a 3 mc/mq.
   If = 3 mc/mq.

INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L'intervento urbanistico preventivo, ove si opti per questa procedura, deve essere esteso ad una superficie minima di intervento di cui all'Art. 4.01 punto 5, con il seguente indice di utilizzazione territoriale :

1. per appezzamenti di terreno non ancora edificati o edificati con indice di utilizzazione territoriale uguale o inferiore a 3 mc/mq.
   It = 3 mc/mq.;
2. per appezzamenti edificati con indice territoriale superiore a 3 mc/mq.
   It = 3 mc/mq + 1/4 della differenza tra l'indice territoriale esistente e 3 mc/mq. fino ad un massimo complessivo di 5 mc/mq.

Sia nel caso di intervento diretto che nel caso di intervento urbanistico preventivo è concessa la riqualificazione degli esercizi alberghieri, con un incremento di cubatura « una tantum » fino al 15% della cubatura esistente, purché gli interventi edilizi arrechino miglioramento all'abitabilità con assoluta esclusione dell'aumento di ricettività (espressa in posti letto) come risulta presso l'Ufficio d'Igiene e purché tale incremento non comporti una edificabilità fondiaria superiore ai 5 mc./mq.

Art. 3.25
Zona alberghiera di ristrutturazione

Nella zona alberghiera di ristrutturazione il Piano si attua sia per intervento edilizio diretto che per intervento urbanistico preventivo.

L'intervento edilizio diretto con licenza singola è consentito per interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'intervento urbanistico preventivo si applica a interventi di ristrutturazione del tessuto edilizio estesi ad una superficie minima di intervento pari ad un appezzamento di terreno circondato da tutti i lati da strade o da diverse destinazioni di zona.

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Sole operazioni di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria; non sono ammessi aumenti rispetto a volumi esistenti.

INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L'intervento urbanistico preventivo deve essere esteso ad una superficie minima di intervento di cui all'Art. 4.01 punto 5.

Indice di utilizzazione territoriale.

1. per appezzamenti liberi o edificati con indice territoriale minore o uguale a 3 mc/mq.
   It = 3 mc/mq.;
2. Per appezzamenti edificati con indice territoriale superiore a 3 mc/mq.
   It = 3 mc/mq. + 1/3 della differenza tra l'indice territoriale esistente e 3 mc/mq. e fino ad un massimo complessivo di 5 mc/mq.

Ferme restando le possibilità edificatorie computate all'interno dell'intero perimetro dell'area secondo gli indici e le prescrizioni del presente articolo, all'interno delle aree di ristrutturazione devono essere previste dal progetto di intervento urbanistico preventivo le aree da destinarsi ad urbanizzazioni primarie e ad urbanizzazioni secondarie.

Art. 3.26
Zona residenziale ed alberghiera edificata

Zona territoriale omogenea (D.M. 2/4/68) : B

E' destinata dal P.R.G./V. alle costruzioni residenziali e produttive turistiche, per intervento diretto :

If = Indice di fabbricabilità fondiaria : 2,5 residenza, 3 alberghi;

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria : 0,8 residenza, 1 albergo;
Sm = Superficie minima di intervento : esistente non frazionabile;
H = altezza massima : m. 25;
S1 = aree per urbanizzaz. primaria: Titolo II, Art. 2.15;
S2 = aree per urbanizzazione secondaria: no;
P = parcheggi : veri art. 4.09;
Vp. = aree private di uso condominiale.

Nei lotti inedificati è ammessa solo la costruzione di nuove residenze o l'ampliamento di unità alberghiere esistenti senza aumento di posti letto.

Nei lotti edificati è ammessa la demolizione con nuova costruzione con gli indici di cui sopra.

E' concessa la riqualificazione degli edifici alberghieri con un incremento di cubatura, « una tantum » fino al 15% del volume esistente purché gli interventi edilizi arrechino i miglioramenti all'abitabilità previsti all'Art. 3.23 con assoluta esclusione dell'aumento di ricettività e purché tale aumento non comporti una edificabilità fondiaria superiore a 5 mc/mq.

Qualora si opti per l'intervento urbanistico preventivo, valgono le seguenti prescrizioni :

1. per appezzamenti con If medio inferiore o uguale a 3 mc/mq. :
   = per la residenza : It = 2,5 mc/mq.;
   = per gli alberghi : It = 3 mc/mq.
2. per gli appezzamenti con If medio superiore a 3 mc/mq.;
   = per la residenza : It = 2,5 mc/mq + 1/4 (If. esistente - 2,5);
   = per gli alberghi : It = 3 mc/mq. + 1/4 (If esist. - 3) purché l'It complessivo non superi i 5 mc/mq

L'indice nel caso della residenza viene computato sull'area totale definita dal progetto a destinazione residenziale, comprendendo le eventuali strade intercluse.

Sm = Superficie minima di intervento: intero isolato
H = altezza massima 15 ml.
S1 = area per urbanizzazione primaria: art. 2.15
S2 = area per urbanizzaz. secondaria: Art. 2.15

P = parcheggi (vedi Art. 4.09)
Vp = area privata di uso condominiale.

La volumetria alberghiera di progetto non deve superare la volumetria a destinazione alberghiera esistente. La superficie a destinazione alberghiera di progetto non può essere inferiore alla superficie a destinazione alberghiera esistente.

Sia nel caso di intervento diretto che nel caso di intervento preventivo gli alloggi con superficie inferiore a 80 mq. al netto delle pareti non devono essere in numero superiore al 20% del numero totale degli alloggi.

Art. 3.27
Zona residenziale ed alberghiera di ristrutturazione

Zona territoriale omogenea (D.M. 2/4/68) : B

E' destinata dal P.R.G./V. alle costruzioni residenziali e produttive turistiche.

PER INTERVENTO DIRETTO :

— Solo manutenzione ordinaria e straordinaria.

PER INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO :

— Valgono le seguenti prescrizioni :

1) - per gli appezzamenti con If medio esistente inferiore o uguale a 3 mc/mq.
= per la residenza : It = 2,5 mc/mq.;
= per gli alberghi : It = 3 mc/mq.

2) - per appezzamenti con If medio esistente superiore a 3 mc/mq.
= per la residenza: It = 2,5 mc/mq. + 1/3 (If esist. - 2,5);
= per gli alberghi : It = 3 mc/mq. + 1/3 (If esist. - 3) purché l'It complessivo non superi i 5 mc/mq

L'indice nel caso della residenza viene computato sull'area totale definita dal progetto a destinazione residenziale, comprendendo le eventuali strade intercluse.

La volumetria alberghiera di progetto non deve superare la volumetria a destinazione alberghiera esistente.

La superficie a destinazione alberghiera di progetto non può essere inferiore alla superficie a destinazione alberghiera esistente.

Sia nel caso di intervento diretto che nel caso di intervento preventivo gli alloggi con superficie inferiore a 80 mq. al netto delle pareti, non devono essere in numero superiore al 20% del numero totale degli alloggi.

Sm = superf. minima di intervento: intero isolato;
H = altezza massima m. 15;
S1 = area per urbanizzazione primaria : art. 2.15
S2 = area per urbanizzazione secondaria: art. 2.15
P = parcheggi (vedi Art. 4.09);
Vp = area privata di uso condominiale.

Art. 3.28
Colonie

Gli edifici esistenti adibiti a soggiorno dei minori, anche se al momento dell'adozione del P.R.G./V. hanno cessato la loro funzione, sono sottoposti, tranne che nei casi in cui il P.R.G./V. presenti diversa destinazione, alle disposizioni generali che regolano i soggiorni di vacanza.

Tali edifici e le rispettive aree di pertinenza possono essere adibiti a case di vacanza e di riposo e a centri estivi diurni.

Tali funzioni possono essere integrate all'interno di uno stesso edificio. Gli edifici esistenti in tali aree, siano essi attualmente funzionanti o in disuso, possono essere ristrutturati alle condizioni di seguito indicate.

Gli spazi funzionali delle case di vacanza riservati soltanto ed esclusivamente ai fanciulli, debbono essere determinati in modo che gli spazi collettivi (soggiorni, ateliers, biblioteche, refettori, e servizi igienici corrispondenti) non devono avere una superficie utile inferiore ai due terzi di quella degli spazi individuali (camere da letto e relativi servizi).

Deve essere osservato inoltre uno standard minimo di mq. 4 per persona (posto-letto).

Ogni edificio ad uso casa di vacanza, deve disporre almeno di un ambulatorio medico e di due stanze di infermeria per la degenza dei bambini ammalati in forma non contagiosa; il numero dei letti in infermeria deve es-

sere almeno il 4% del numero delle persone alloggiabili nella casa di vacanza.

Le case di vacanza che già oggi dispongono di un reparto isolamento per contagiosi, devono conservarlo nelle attuali dimensioni.

Le aree libere di pertinenza degli edifici, devono essere attrezzate almeno per il 50% della loro superficie a giochi e per la restante parte a verde piantumato. Devono essere recintate sui lati prospicienti le strade veicolari.

Analoghi standards devono essere osservati nelle case di vacanza frequentate anche da adulti.

Le aree non strettamente necessarie al funzionamento delle colonie, possono essere aperte al pubblico ed attrezzate, con particolare riguardo all'ampliamento degli arenili.

Art. 3.29
Campeggi

L'installazione di campeggi può avvenire solo nell'ambito delle apposite aree a tale scopo previste dal P.R.G./V. e in quelle previste da Piani Particolareggiati di Esecuzione delle zone di cui all'Art. 3.54.

In queste ultime zone ogni installazione può occupare un'area non superiore ad Ha 5 e deve essere distante almeno 500 m. da installazioni analoghe : le autorizzazioni sono rilasciate in base a convenzioni che assicurino la rotazione per periodi non superiori a 7 anni dalle installazioni stesse in modo da consentire la rigenerazione dell'ambiente naturale, per un periodo minimo di 7 anni, su almeno la metà dell'area.

Detta rotazione deve garantire una occupazione con tende e roulottes non superiore alla metà dell'appezzamento.

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

I nuovi campeggi che saranno previsti nell'ambito di P.P. di Esecuzione nelle zone di cui all'Art. 3.54 potranno essere realizzati esclusivamente per iniziativa del Comune, su suolo di proprietà comunale, in concessione ad Enti specializzati.

Art. 3.30
Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono di norma esclusi : supermercati e grandi magazzini, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono pure escluse dalle zone residenziali le caserme, gli istituti di pena, gli ospedali e le case di cura. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali, possono essere mantenuti, ma — se demoliti — non possono essere sostituiti con analoghe costruzioni, ma solo con attrezzature pubbliche.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni di autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno alla superficie utile dell'officina e purché siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 — 70 d.b.

Sono pure ammesse nelle zone residenziali destinazioni commerciali per negozi, artigianato di servizio e artigianato produttivo che non producano rumore ed odore molesti, uffici, ristoranti, bar, trattorie, locande, nella quantità specificata all'Art. 3.12.

Nelle aree residenziali della zona « A » e di tutte le altre zone residenziali, fatta eccezione delle zone di cui all'Art. 3.26 non sono ammesse nuove attività ricettive quali quelle che si svolgono in alberghi, pensioni, locande, campeggi, motels, né sono ammessi cambi da destinazione ricettiva a destinazione non ricettiva, come sopra definite.

I locali esistenti all'interno degli insediamenti residenziali con funzione diversa dalla residenza possono essere mantenuti qualora dette funzioni siano compatibili con la residenza stessa e non siano fonte di nocività, disturbo o traffico eccessivo.

Le zone residenziali si dividono in zone storiche, zone residenziali urbane edificate e zone residenziali inedificate.

Art. 3.31
Zone omogenee « A » di interesse storico e ambientale

Il P.R.G./V. definisce Zone omogenee « A » le parti del territorio Comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che sono considerate, per tali caratteristiche, parti integranti di essi.

Le parti del territorio comunale di Rimini, considerate Zone « A » sono le seguenti :

A.1 Centro storico, compresi i Borghi di S. Giuliano, S. Andrea e S. Giovanni, così come definiti e perimetrati nella planimetria in scala 1 : 5.000, 1 : 1.000.

A.2 Nuclei abitati storici tipici della campagna romagnola, denominati « Ghetti », dotati di notevole pregio ambientale, individuati nelle planimetrie in scala 1 : 5.000, 1 : 2.000.

A.3 Tutti gli edifici che sono in zone diverse, ma classificati ed individuati in mappa come edifici che rivestono carattere storico ed ambientale, nonché le rispettive aree di pertinenza.

A.4 Zone di salvaguardia dell'impianto urbanistico-tipologico esistente.

Nella zona « Omogenea A » sono indicati alcuni elementi morfologici che vengono richiamati nelle prescrizioni di zona.

= Per parti o *strutture esterne* si intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna, quindi non solo le facciate ed i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.

= Per *portico* si intende il complesso delle strutture che lo inviluppano, comprese le coperture (intradosso ed estradosso).

= Per *copertura* si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale comprese le sovrastrutture quali altane, torrioni, camini.

= Per *strutture* interne si intendono le strutture portanti su fondazione continua o su fondazione puntiforme o a platea.

= Per *tipologia edilizia* si intende l'organizzazione e distribuzione degli spazi interni ai vari piani di vita che si presenta su schemi tipici ripetuti.

= Per *superfetazioni* si intendono le aggiunte non autorizzate ad edifici residenziali o con altre destinazioni, e quelle che — pur debitamente autorizzate — sono prive di valore architettonico e non rivestono nessun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (ad esempio : tettoie, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso rimessa o autorimessa) ed i locali ottenuti mediante la chiusura di tettoie o la copertura di cortili.

Art. 3.32
Destinazioni d'uso per le zone omogenee « A »

Nella cartografia, nel rapporto 1 : 1.000, sono individuate le unità fondiarie della zona omogenea « A » esclusivamente residenziali e terziarie e destinate a servizi ed attrezzature di uso pubblico.

Delle unità fondiarie appartenenti alle quattro zone « A » di cui all'articolo precedente le destinazioni di uso ammesse sono :

1. *Sub-zone residenziali* alle quali appartengono le unità fondiarie indicate da apposita simbologia nella cartografia del Centro Storico, le unità fondiarie dei « ghetti » e quelle degli edifici classificati Zona « A » nelle zone agricole :

   = Destinazioni d'uso ammesse :
   a. residenza;
   b. trattorie e ristoranti;
   c. associazioni culturali, politiche e sindacali;
   d. artigianato, purché non nocivo, rumoroso od incompatibile con la residenza, con una superficie utile massima di mq. 250;
   e. abitazioni poderali e servizi agricoli annessi.

   = Destinazioni d'uso non ammesse :
   a. tutte le attività non ammesse nel successivo paragrafo 2) del presente articolo;
   b. commercio;
   c. uffici (pubblici e privati);

d. locali di spettacolo e cinematografi;
e. attrezzature ricettive.

2. *Sub-zone residenziali e terziarie* alle quali appartengono le unità fondiarie individuate nella cartografia 1 : 1.000 del Centro Storico :

= Destinazioni d'uso ammesse :

a. residenza;
b. commercio, senza aumento della superficie di vendita esistente al momento della adozione del P.R.G./V. - In conseguenza di lavori di trasformazione degli edifici di cui agli artt. 3.36, 3.37, 3.38, 3.39, ammessi dalle presenti norme, è prescritto il raggruppamento delle singole unità immobiliari adibite a commercio in unità minime di mq. 50, salvo diversa prescrizione del Piano di Adeguamento e Sviluppo della rete distributiva, servite di servizi igienici e da quant'altro previsto dai Regolamenti comunali. Non sono richiesti parcheggi annessi;
c. trattorie e ristoranti;
d. uffici (pubblici e privati) e studi professionali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G./V., senza aumento della superficie occupata.
Possibilità di trasferimento degli stessi nei nuovi edifici ammessi, purché contemporaneamente venga richiesta la modifica della destinazione d'uso dei locali da dove si trasferisce secondo le modalità di cui al paragrafo 1), in residenza;
e. associazioni culturali, politiche, sindacali;
f. locali di spettacolo e cinematografi: solo quelli esistenti al momento dell'adozione del P.R.G./V.;
g. autorimesse pubbliche;
h. artigianato, purché non nocivo, rumoroso od incompatibile con la residenza, con una superficie utile massima di mq. 250;
i. attrezzature ricettive : solo quelle esistenti al momento dell'adozione del P.R.G./V. senza aumento di superficie utile e di capacità ricettiva.

= Destinazioni d'uso non ammesse :

a. tutte le attività classificate nocive, pericolose e dannose dalle leggi vigenti;
b. tutte le attività generatrici di intenso traffico veicolare;

c. industrie di qualsiasi tipo, anche se non nocive e rumorose;
d. depositi e magazzini di materiale non ad uso delle attività commerciali annesse;
e. nuovi insediamenti di uffici pubblici e privati.

3. *Sub-zone residenziali con interventi convenzionati*

Secondo la legge n. 865 del 22 ottobre 1971, individuate nella cartografia 1 : 1.000 del Centro Storico :

= Destinazioni d'uso ammesse :
a. residenza;
b. commercio al minuto, se già esistente;
c. artigianato, se già esistente, purché compatibile con la residenza, con una superficie utile massima di mq. 250;
d. trattorie e ristoranti.

= Destinazioni d'uso non ammesse :
a. tutte le attività non ammesse al precedente paragrafo 2) del presente articolo;
b. attrezzature ricettive.

4. *Zone di salvaguardia dell'impianto urbanistico e tipologico esistente*

Individuate da apposita simbologia nella Cartografia 1 : 1.000.

= Destinazioni d'uso ammesse :
Vengono riconfermate le destinazioni d'uso esistenti, meno quelle industriali e di artigianato nocivo e molesto.

* * *

Nelle zone « A » le aree classificate a « verde privato », sono inedificabili e destinate al mantenimento del verde; tuttavia tali aree sono computabili nella edificazione e nella ristrutturazione dove consentite.

Art. 3.33
Fabbricati soggetti ad intervento di restauro scientifico

Sm = Superficie minima di intervento = Unità fondiaria
Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = esistente escluse le superfetazioni

H = esistente escluse le superfetazioni.

Modalità di intervento prescritte: intervento diretto per restauro scientifico (Art. 2.13 - par. 3).

Parere obbligatorio della competente soprintendenza ai Monumenti, la quale può autorizzare, su richiesta documentata, interventi di consolidamento delle strutture portanti interne ed esterne.

Art. 3.34
Fabbricati soggetti a restauro conservativo

Sm = Superficie minima di intervento = Unità fondiaria
Uf = indice di utilizzazione fondiaria = esistente escluse le superfetazioni
H = esistente escluse le superfetazioni.

Modalità di intervento prescritte: intervento diretto per restauro conservativo (Art. 2.13 - par. 4).

E' vietata la costruzione di nuove unità immobiliari derivanti da suddivisione di unità immobiliari esistenti.

Parere consultivo obbligatorio della competente Soprintendenza ai Monumenti.

La manutenzione ordinaria è consentita per le opere interne anche con dimensione minima di intervento uguale all'unità immobiliare.

Art. 3.35
Fabbricati soggetti a risanamento e ripristino conservativo

Sm = Superficie minima di intervento = Unità fondiaria
Uf = esistente escluse le superfetazioni
H = esistente escluse le superfetazioni.

Modalità di intervento prescritte: Intervento diretto per risanamento e ripristino conservativo (Art. 2.13 - par. 5).

— Non è consentita l'aggregazione di più unità fondiarie. Nel caso di unità fondiarie adiacenti troppo piccole (inferiori ai 60 mq. di superficie utile) per consentire un adeguato utilizzo, l'aggregazione è ammessa e dovrà dare luogo ad una o più unità immobiliari dotate di tutti i necessari servizi, pur nel rispetto dei carat-

teri architettonici dell'ambiente e di quelli tipologici di ciascun edificio.

— Indice di utilizzazione fondiaria e distacchi : quelli esistenti escluse le superfetazioni.

— Altezze : quelle esistenti escluse le superfetazioni.

— Parere obbligatorio della competente Soprintendenza ai Monumenti, qualora l'edificio sia stato vincolato, in tutto o in parte, con regolare notifica, dalla Soprintendenza stessa.

— Dimensione minima di intervento : unità fondiaria e relativa area di pertinenza.

La manutenzione ordinaria è consentita per le opere interne anche con dimensione minima di intervento uguale alla unità immobiliare.

Art. 3.36
Fabbricati soggetti a conservazione tipologica con conservazione di elementi architettonici

Sm = unità fondiaria
Uf = esistente
H = come per i fabbricati soggetti a risanamento e ripristino conservativo.

Modalità di intervento prescritte : intervento diretto per conservazione tipologica con conservazione di elementi architettonici (Art. 2.13 - par. 6/a).

— E' consentita l'aggregazione di più unità fondiarie nei casi e nei limiti previsti per i fabbricati soggetti a risanamento e ripristino conservativo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria è consentita per le opere interne anche con dimensione minima di intervento uguale all'unità immobiliare.

Art. 3.37
Fabbricati soggetti a conservazione tipologica senza conservazione di elementi architettonici

Sm = unità fondiaria
Uf = esistente
H = esistente.

Modalità di intervento prescritte: Intervento diretto per conservazione tipologica senza conservazione di elementi architettonici (Art. 2.13, par. 6/b).

La manutenzione ordinaria e straordinaria è consentita per le opere interne, anche con dimensione minima di intervento uguale all'unità immobiliare.

Art. 3.38
Fabbricati soggetti a intervento di ristrutturazione edilizia

Sm = unità fondiaira
If = 3 mc/mq.
H = altezza del fabbricato confinante soggetto a intervento di restauro assoluto o gerarchicamente a restauro conservativo, risanamento e ripristino conservativo, conservazione tipologica, e comunque non superiore a mt. 12.

Modalità di intervento prescritte: ristrutturazione edilizia con intervento diretto o intervento urbanistico preventivo quando trattasi di più di una unità fondiaria (Art. 2.13 - par. 7).

Sono prescritti gli allineamenti planimetrici esterni su spazi pubblici e quelli esterni ed interni indicati in mappa da apposita simbologia.

La manutenzione ordinaria e straordinaria è consentita per le opere interne anche con dimensione minima di intervento uguale all'unità immobiliare.

Art. 3.39
Fabbricati in contrasto con l'ambiente

Sono i fabbricati che per le dimensioni globali dell'involucro (cubatura) in rapporto con la rispettiva area di pertinenza (indice di utilizzazione fondiaria), per la titopogia o la destinazione d'uso, risultano in contrasto con l'ambiente nel quale sono inseriti, ma di cui non è ipotizzabile la demolizione e la ricostruzione nei limiti temporali di un decennio.

— E' ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

— Nel caso in cui fosse richiesta la demolizione parziale o totale, essi rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia.

— E' ammessa la ricostruzione, anche parziale, in caso di demolizione dovuta ad evento naturale e fortuito.

Art. 3.40
Interventi di demolizione

Riguardano gli edifici in contrasto con le previsioni di zona di cui all'Art. 3.30 non utilizzabili per le destinazioni ammesse.

Riguardano altresì quegli edifici o parti di edifici che sono da considerarsi in tutto o in parte superfetazioni che compromettono gravemente le caratteristiche ambientali o igieniche del contesto di cui fanno parte.

E' ammessa la sola manutenzione ordinaria per gli edifici adibiti a residenza al momento di adozione del P. R.G./V. - Può essere inoltre concessa la manutenzione straordinaria al solo fine di mantenere l'abitabilità dell'edificio.

La demolizione avviene previo esproprio per gli edifici inclusi in aree per strade, parcheggi, servizi ed attrezzature o contestualmente al rilascio della licenza edilizia od alla ristrutturazione della zona secondo le procedure previste dal P.R.G./V.

L'eventuale crollo e le demolizioni abusive di edifici non modificano la classificazione degli edifici stessi secondo le prescrizioni di cui agli articoli precedenti, eccetto che per gli edifici di cui all'Art. 3.39.

Art. 3.41
Edifici demoliti da eventi bellici

Le aree attualmente inedificate, o parzialmente edificate allineate in aderenza a spazi pubblici (vie o piazze), che in data posteriore al 1940 e anteriore al 1945 erano occupate da edifici con destinazioni d'uso conformi al presente P.R.G./V. possono essere riedificate nei limiti e prescrizioni delle presenti norme, sempre che la preesistenza dell'edificio sia documentata opportunamente; in tale caso

l'area in oggetto viene considerata a tutti gli effetti come area con edificio soggetto ad intervento di conservazione tipologica (Art. 3.37).

Art. 3.42
Sub-zone speciali

Sono soggette a particolari prescrizioni le sottoindicate zone :

1. Zona dell'Anfiteatro Romano;
2. Lungo Marecchia;
3. Piazza Teatini;
4. Piazza Malatesta;
5. Arco di Augusto;
6. Palazzo Ghetti.

Le rispettive aree di intervento sono precisate negli elaborati grafici nel rapporto 1 : 1.000.

L'allegato « A » alle presenti Norme impartisce le prescrizioni per l'intervento in tali zone.

Art. 3.43
Sub-zone soggette ad intervento urbanistico preventivo

Le tavole allegate nel rapporto 1 : 1.000 precisano gli interventi urbanistici preventivi prescritti da attuarsi nel Centro Storico. Essi sono :

1. Unità fondiarie soggette a intervento urbanistico preventivo nelle quali si procede secondo quanto prescritto all'Art. 3.38 con i seguenti indici :

   Sm = delimitata in mappa da apposita simbologia;
   If = Indice di edificabilità fondiaria = 3 mc/mq + 1/3 volume preesistente e comunque non oltre il 70% di cubatura preesistente con un max di 5 mc/mq.;

2. Unità fondiarie soggette al Piano Particolareggiato, nelle quali è comunque concesso l'intervento diretto sui fabbricati esclusa la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione su aree libere, dove si interviene applicando gli indici e le altezze precisate all'Art. 3.38.

3. Unità fondiarie soggette ad interventi convenzionati secondo le procedure fissate dalla normativa di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ed in applicazione della Legge 30-10-1971, n. 865, delimitate in mappa 1 : 1.000 da apposita simbologia.

I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica possono prevedere interventi per gli edifici di cui all'Art. 3.36 analoghi a quelli di cui all'Art. 3.37. Tali Piani Particolareggiati dovranno prevedere le seguenti procedure di intervento :

a - Intervento pubblico con esproprio secondo le formalità della Legge n. 865, per gli edifici che alla data di adozione del Piano Particolareggiato risultano abbandonati o in condizioni igieniche e sanitarie tali da essere dichiarate inabitabili dall'Ufficio di Igiene del Comune e per i quali i proprietari non intendono avvalersi di quanto previsto al paragrafo seguente, nei tempi e nei modi fissati dal Comune;

b - Intervento diretto del proprietario con licenza convenzionata, secondo le unità minime fissate dal Piano Particolareggiato.

La licenza convenzionata dovrà, in particolare, prevedere l'impegno da parte dei proprietari a rispettare le destinazioni d'uso previste, i criteri per la determinazione e la revisione di prezzi di cessione e dei canoni di locazione, le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Fino all'adozione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, è ammesso l'intervento diretto sui singoli edifici, nei limiti stabiliti dal precedente comma 2 del presente articolo.

Art. 3.44
Nuclei abitati storici denominati « Ghetti » (A.2)

Al fine di rendere idonei alle esigenze elementari dell'abitazione i nuclei abitati storici denominati « Ghetti » assimilabili alle zone omogenee « A » definite dal D.M. 2-4-1968 e perimetrati nelle tavole del P.R.G./V., è concesso « una tantum » un incremento di cubatura stretta-

mente indispensabile per raggiungere l'altezza netta minima dei vani abitabili prescritta dalle Norme igienico-sanitarie nonché un incremento di superficie utile (Su) pari a 30 mq. per ogni unità immobiliare (UI) esistente alla data del 1 marzo 1975.

Ove non sia possibile realizzare detto incremento per estensione orizzontale, l'incremento di superficie utile (Su) può essere ottenuto per sopralzo, che non potrà peraltro interessare più di un piano oltre gli esistenti, purché il fabbricato interessato non sia formato da più di tre piani compreso il piano terra. L'utilizzazione degli incrementi di cui sopra è condizionata al risanamento complessivo dell'intera unità fondiaria (UF) cui la unità immobiliare residenziale (UI) appartiene.

Se l'immobile residenziale interessa più proprietari, il rilascio della licenza edilizia è condizionato alla preventiva stipulazione per atto pubblico di un accordo fra i proprietari, inteso a definire le modalità ed i tempi di attuazione dell'incremento di cubatura, nonché a garantire il risanamento complessivo dello stesso immobile.

Agli effetti dei distacchi, gli edifici residenziali esistenti possono usufruire degli incrementi di cui sopra, mantenendo le costruzioni in aderenza od alle attuali distanze; è consentita la riduzione dei distacchi esistenti, sempre che siano garantiti distacchi minimi tra edifici non inferiori a mt. 5,00.

Gli interventi di ristrutturazione che interessano facciate prospicienti spazi pubblici, non possono interessare, neppure con la proiezione di aggetti coperti o scoperti, gli spazi pubblici su cui insistono, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di individuare un allineamento prevalente preesistente.

Gli insediamenti perimetrati vanno considerati come centri abitati, e in quanto tali, non valgono per essi i rispetti stradali da osservarsi al di fuori del perimetro di detti centri definiti nella cartografia e ai sensi del D.M. 1-4-1968, n. 1404. Sono esclusi dai predetti incrementi gli edifici, compresi nei perimetri degli insediamenti di cui al presente articolo, di interesse storico artistico od anche solamente ambientale, contrassegnati nelle predette planimetrie con segno grafico specifico.

Su detti edifici sono consentiti solo gli interventi di restauro conservativo.

Art. 3.45
Edifici e complessi isolati di interesse storico, ambientale o paesaggistico (A.3)

Nell'ambito della zona agricola sono indicati edifici o complessi isolati di interesse storico, ambientale o paesaggistico, assimilati alle categorie di intervento delle zone omogenee A.1 e soggetti alle relative prescrizioni.

Per tutti questi edifici è prescritto il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti essendo ammesse - oltre alla residenza - solo attività di tipo agricolo. Le attività di tipo turistico o ricreativo sono concesse soltanto su licenza edilizia di variazione di destinazione d'uso. Gli edifici di interesse storico o ambientale, di cui ai due commi precedenti, che - per incuria dei proprietari siano soggetti al pericolo di una definitiva degradazione o per i quali non sia possibile addivenire al restauro - possono essere, previo inserimento di un Piano Particolareggiato di Esecuzione, espropriati con un congruo appezzamento di terreno circostante, per restaurarli e destinarli a funzioni compatibili con il loro carattere, quali servizi dell'agricoltura, servizi pubblici, residenze turistiche e sociali, ecc., anche previa concessione in uso ad Enti o privati.

A tale effetto la definizione di detti immobili, come di interesse storico/artistico o ambientale o tipologico equivale a dichiarazione di pubblico interesse.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'Art. 2.13 - punto 5 - « Intervento di risanamento e ripristino conservativo ».

Sono comunque consentite trasformazioni delle destinazioni d'uso, ad abitazione, dei locali originariamente ad uso agricolo, anche in deroga a quanto previsto dagli Artt. 3.55 e 3.56.

Gli edifici o complessi classificati in planimetria di P.R.G./V con apposita grafia come « edifici storici zona A1 », sono soggetti ad intervento di conservazione tipologica con o senza conservazione di elementi architettonici.

Art. 3.46
Zone di salvaguardia dell'impianto tipologico-urbanistico e tipologico-edilizio esistente (A.4)

Nell'ambito delle zone edificate al di fuori del Centro Storico propriamente detto, sono individuate aree nelle quali è necessario salvaguardare la tipologia urbanistica e la tipologia edilizia esistenti.

I fabbricati compresi entro tale zona sono soggetti alle prescrizioni di cui agli Artt. 3.36 e 3.37 a seconda che presentino o meno elementi architettonici da conservare individuati nei documenti allegati alla richiesta di licenza edilizia.

Per tutti questi edifici e relative aree è prescritto il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti essendo ammesse oltre alla residenza, solo le attività, attualmente insediate, di tipo commerciale, professionale, amministrativo, culturale, turistico, ricreativo, artigianale di servizio, se compatibili.

Art. 3.47
Zona Residenziale Edificata

Zona territoriale omogenea (D.M. 2-4-1968) : B.

E' destinata dal P.R.G./V. alle costruzioni di cui all'Art. 3.30, per intervento diretto.

If = 2,5 mc/mq.;
Uf = 0,8 mq/mq.
H = 12,70 mt.;
S1 = Tit. II art. 2.15;
S2 = Tit. II art. 2.15;
P = Vedi art. 4.09;
Vp = aree private di uso condominiale.

Nelle tavole del P.R.G./V. sono indicate con apposita simbologia all'interno delle zone residenziali edificate aree per le quali la concessione di licenza edilizia per nuove costruzioni è subordinata alla prevista approvazione di lottizzazione convenzionata.

Nella zona residenziale edificata la demolizione di edifici a destinazione artigianale o industriale per sostituirli con edifici residenziali è subordinata, oltre alla li-

cenza edilizia, all'autorizzazione del Comune previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Negli edifici a destinazione alberghiera, esistenti alla data di adozione del P.R.G./V., è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume; è ammessa altresì la demolizione con ricostruzione mantenendo la destinazione alberghiera ma uniformandosi all'indice massimo ammesso per gli edifici residenziali nella zona, ovvero la costruzione a destinazione residenziale con alloggi di superficie non inferiore a mq. 80 ciascuno al netto delle pareti.

Art. 3.48
Zona residenziale di ristrutturazione

Zona territoriale omogenea (D.M. 2-4-68) : B

E' destinata dal P.R.G./V. alle costruzioni di cui all'Art. 3.30.

Per intervento diretto: solo manutenzione ordinaria e straordinaria per le sole destinazione compatibili.

Per intervento urbanistico preventivo: salvo diversa indicazione del presente articolo:

It = Indice di fabbricabilità territoriale;

a. per gli appezzamenti con It inferiore a 2,5 e per le aree inedificate: It = 2,5 mc/mq.;
b. per gli appezzamenti edificati con It superiore a 2,5 mc/mq.: It = 2,5 mc/mq + 1/3 (It esistente - 2,5) comunque non superiore a 5mc/mq.;

Ut = indice di utilizzaz. territoriale: 1 mq/mq.;
Sm = Superficie minima di intervento individuata nelle tavole di Piano (intero isolato)
H = altezza massima: m. 15;
S1 = aree per urbanizzazione primaria: Tit. II, art. 2.15;
S2 = aree per urbanizzazione secondaria: Tit. II, art. 2.15 (S1 e S2: salvo diverse indicazioni del presente articolo);
P = parcheggi: vedi art. 4.09;
Vp = aree private di uso condominiale.

Nelle tavole del P.R.G./V. sono indicate, in particolare, le sottoelencate aree di ristrutturazione per le quali valgono speciali prescrizioni e quantità di edificazione:

I Via Circonvallazione Occidentale : destinazioni residenziale e commerciale con la normativa prevista per la Zona Residenziale Edificata (Art. 3.47).

Altezza massima : m. 12.

Superficie minima di intervento mq. 3.000.

II Viale della Repubblica : destinazioni residenziale, commercio, spettacolo, pubblici esercizi, uffici, autorimesse e servizi pubblici.

Quantità di edificazione : *It = 2,5 mc/mq.* Obbligo di cedere al Comune locali per servizi pubblici per una cubatura di almeno 3.000 mc. - Progetto urbanistico ed edilizio unitario.

III Via Titano : destinazioni residenziale, motel e uffici commerciali.

Quantità di edificazione : It = 2,0 mc/mq. per la residenza più 0,3 mc/mq. per motel più 0,5 mc/mq. per uffici commerciali.

Opere secondarie : costruzione e cessione al Comune di una scuola materna di 3 sezioni nell'area contigua.

Opere primarie : costruzione del tratto di nuova sede stradale di P.R.G./V.

Cessione delle aree al Comune : parco pubblico e sedi stradali circostanti, cessione al Comune di una fascia della profondità di m. 8 lungo il confine con le esistenti case a schiera sulla via Titano. Progetto urbanistico ed edilizio unitario.

Resta comunque fissa l'applicazione di eventuali maggiori oneri emergenti dalle leggi vigenti.

IV Via Marecchiese : destinazione residenziale, uffici, locali per attività sociale - verde attrezzato.

Quantità di edificazione : mc. 20.000.

Verde attrezzato pubblico almeno mq. 5.000.

Progetto urbanistico ed edilizio unitario.

V Via Saffi : destinazione residenziale e commerciale come per la Zona Residenziale Edificata (Art. 3.47). Progetto urbanistico ed edilizio unitario.

VI Via Circonvallazione Meridionale : solo residenza.

VII Via Tripoli : solo residenza.

VIII Viale Valturio : solo residenza.

Art. 3.49
Zona residenziale di ristrutturazione di edilizia popolare

Zona territoriale omogenea (D.M .2-4-1968 : B.

E' destinata al P.R.G./V. alle costruzioni residenziali di edilizia economica Popolare.

Per intervento diretto : solo manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per intervento urbanistico preventivo :

It = Indice territoriale di fabbricabilità : 3 mc/mq.;
Ut = Indice di utilizzazione territoriale : 1 mq/mq.;
Sm = Superficie minima di intervento : individuata dalle tav. di Piano;
H = Altezza massima : m. 21;
P = Parcheggi : vedi Art. 4.09;
Vp = Aree private di uso condominiale : 12 mq/100 mc.

Nella zona residenziale di ristrutturazione di edilizia popolare il P.R.G./V. si attua mediante Piano Particolareggiato di Esecuzione sulla base di uno studio che interessi l'intera area indicata nelle tavole di P.R.G./V.

Gli edifici devono essere destinati ad Edilizia Economica Popolare e servizi annessi.

Gli alloggi in proprietà esistenti all'interno delle suddette zone possono essere sostituiti con una pari quantità di nuovi alloggi da assegnare ai proprietari degli alloggi demoliti.

Art. 3.50
Zona residenziale P.E.E.P.

Zona residenziale omogenea (D.M. 2-4-1968) : C.

E' destinata dal P.R.G./V. alle costruzioni residenziali di edilizia economica e popolare e relativi servizi.

Si attua per intervento urbanistico preventivo che comprende sia aree residenziali P.E.E.P. che aree per servizi inclusi nel perimetro del Piano di Zona vigente.

Nell'ambito del perimetro di detto Piano di Zona, ferma restando la quantità di aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, indicate nel P.R.G./V. sono ammesse le varianti di cui all'art. 8 della legge 18-4-1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Le quantità massime di edificazione ammesse sono le seguenti :

. Comprensorio 3 « Celle »
ab. 1.800, altezza massima m. 30;
. Comprensorio 4 « Marecchiese »
ab. 2.237 altezza massima m. 30;
. Comprensorio 5 « Ausa »
ab. 8.363, altezza massima m. 30;
. Comprensorio 6 « Miramare »
ab. 900, altezza massima m. 25;
. Comprensorio 10 « S. Giustina »
ab. 930, altezza massima m. 19.

Art. 3.51
Zona residenziale inedificata nelle frazioni

Zona territoriale omogenea (D.M. 2-4-1968) : C.
E' destinata dal P.R.G./V. alle costruzioni di cui all'Art. 3.30.

Per intervento urbanistico preventivo :

It = indice di fabbricabilità territoriale : 1,5 mc/mq.;
Ut = Indice di utilizzazione territoriale : 0,5 mq/mq.;
Sm = Superficie minima di intervento : individuata nelle tavole di Piano;
H = altezza massima m. 12;
S = aree per urbanizzazione primaria;
P = parcheggi : vedi art. 4.09;
Vp = aree private di uso condominiale.

Art. 3.52
Zona residenziale urbana inedificata

Zona territoriale omogenea (D.M. 2-4-1968) : C.
E' destinata dal P.R.G./V. alle costruzioni di cui all'Art. 3.30.

Si attua per intervento urbanistico preventivo :

It = Indice di fabbricabilità territoriale : 1,5 mc/mq.;
Ut = Indice utilizzazione territoriale : 0,5 mq/mq.;

Sm = Superficie minima di intervento : individuata dalle tavole di Piano;
H = Altezza massima : m. 18;
S1 = aree per urbanizzazione primaria : vedi art. 2.15;
S2 = aree per urbanizzazione secondaria: vedi art. 2.15;
P = parcheggi : vedi art. 4.09;
Vp = aree private di uso condominiale.

Solo sui lotti già costruiti si può operare per intervento diretto, coi seguenti indici :

If = indice di fabbricabilità fondiaria : 2,5 mc/mq.;
Uf = indice di utilizzazione fondiaria : 0,8 mq./mq.;
Sm = Superficie minima di intervento : lotto edificato;
H = altezza massima : m. 12,00;
P = parcheggi : veri Art. 4.09;
Vp = aree private di uso condominiale.

Art. 3.53
Zona nuove quote urbane

Zona territoriale omogenea (D.M. 2-4-1968) : C.

E' destinata dal P.R.G./V. alle costruzioni di cui all'Art. 3.30.

Per intervento urbanistico preventivo :

It = indice di fabbricabilità territoriale 1,5 mc/mq.;
Ut = indice di utilizzazione territoriale : 0,5 mq/mq.;
Sm = superficie minima di intervento : individuata dalle tavole di Piano;
H = altezza massima : m. 18;
S1 = aree per urbanizzazione primaria vedi art. 2.15;
S2 = aree per urbanizzazione secondaria vedi art. 2.15;
P = parcheggi vedi art. 4.09;
Vp = aree private di uso condominiale.

Art. 3.54
Zone agricole

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse a tale attività. In tali zone

si possono insediare esclusivamente edifici o attrezzature necessarie alle attività di cui sopra.

Le relative licenze di costruzione possono essere ottenute, ai sensi delle presenti Norme, dai proprietari coltivatori diretti o concedenti o conduttori di licenza; dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi della legge 11-2-1971, n. 11 e della legge 15-9-1964, n. 756, rispettivamente, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della richiesta di licenza di cui sopra, dagli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9-5-1975 n. 153.

Nelle zone agricole, salvo diverse prescrizioni delle presenti Norme, sono esclusivamente consentite nuove costruzioni per :

= abitazioni rurali per diretti manuali coltivatori della terra ed altri addetti alle aziende agricole;
= stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti;
= silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
= costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, abitazioni per il personale necessario per la conduzione, la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti, costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole.

Dalle zone agricole sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe (ai sensi del D.M. 12-2-1971).

Le zone agricole si dividono in :

I = zone agricole normali;
II = zone agricole a vocazione ortiva.

Nelle zone agricole normali il Piano si attua mediante intervento diretto.

Art. 3.55
Zone agricole normali

Ai fini dell'applicazione della normativa sono da considerarsi zone agricole normali oltre a quelle così espressamente denominate, anche quelle indicate nelle tavole del P.R.G./V. come :

= zone agricole di rispetto dell'abitato;
= zone agricole ad alta vocazione produttività;

= zone a prevalente destinazione agricolo-forestale;
= zone di campagna-parco.

Nelle zone agricole normali il P.R.G./V. si attua per intervento diretto. In dette zone sono consentite le costruzioni di cui all'Art. 3.54.

Le costruzioni possono essere ubicate solo su terreni la cui pendenza non superi il 35%.

L'intervento diretto si attua nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni :

A) *Costruzione di abitazioni rurali di cui all'Art. 3.54*

1. *Aziende formatesi prima della data di adozione delle presenti Norme e sprovviste di fabbricati :*

Sm = Superficie poderale minima di intervento = 20.000 mq.;

Su = Superficie massima consentita per la residenza = 200 mq.;

H = Altezza massima (esclusi serbatoi, silos, etc.) = 8,50 ml.;

Ut = Indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati rustici ed edifici per allevamenti integrativi dell'azienda agricola (esclusi quelli suinicoli) = 0,005 mq/mq. E' consentita, nelle unità fondiarie di almeno 20.000 mq., l'ulteriore edificazione di porticati la cui superficie non ecceda il 40% della superficie coperta per la residenza.

= Distanza minima dai confini = 10,00 m.

Per i fabbricati destinati agli allevamenti suinicoli integrativi dell'azienda agricola :

Uf = indice di utilizzazione fondiaria 60 mq/ha per una superficie massima complessiva non superiore a mq. 250 per Azienda.

L'indice Uf va applicato sulla superficie fondiaria depurata dalle eventuali superfici utilizzate da colture legnose specializzate.

= Distanze dai fabbricati destinati alla stabulazione :

. dai confini di proprietà = 30,00 ml.;

. dagli edifici residenziali della stessa azienda = 30,00 ml.;

. dagli edifici residenziali di altre aziende = 60,00 ml.

2. *Aziende formatesi dopo la data di adozione delle presenti Norme e sprovviste di fabbricati.*

L'edificazione nelle Aziende formatesi dopo la data di adozione delle presenti Norme è consentita, con le prescrizioni e gli indici di cui al precedente punto 1., solo su superficie poderale minima di 40.000 mq.

3. *Aziende già provviste di fabbricati alla data di adozione delle presenti Norme.*

In tali Aziende è consentito il restauro, il risanamento e l'ampliamento, « una tantum », fino a 200 mq. di Su (superficie utile) dei fabbricati residenziali esistenti, in rapporto alle necessità di conduzione della Azienda, purché tale incremento non comporti una edificabilità fondiaria residenziale superiore a 0,03 mc/mq. Qualora risulti da specifica indagine tecnica l'impossibilità operativa del mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio, è consentita la demolizione o la trasformazione di tali edifici in fabbricati di servizio.

In tal caso si possono costruire nuovi edifici di abitazione applicando gli indici di cui al Comma I del presente articolo, purché costruiti in aderenza o con distacchi non superiori a ml. 10,00 dai fabbricati esistenti, salvo quelli assimilati a Zona « A ». Distanze diverse possono essere stabilite per necessità geologiche, produttive, sanitarie o ambientali.

B) *Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli,* annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero attuate in forma associata, e costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole di cui all'Art. 3.54, ad eccezione delle trasformazioni classificate come industrie nocive.

Dette costruzioni devono rispettare i seguenti indici :

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,20 mq/mq. di cui un max di 150 mq. può essere utilizzato per l'alloggio di custodia;

Sm = Superficie minima d'intervento = 10.000 mq. per le sole aree destinate all'esercizio delle macchine agricole : Sm = 3.000 mq.;
Distanza minima dai confini = 10 ml.

Art. 3.56
Zone agricole a vocazione ortiva

In queste zone, individuate da apposita simbologia nelle tavole di Piano, è concessa l'edificazione di impianti strettamente funzionali al potenziamento delle coltivazioni aziendali.

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali in queste zone è consentito il restauro, il risanamento e l'ampliamento « una tantum » fino alla concorrenza di 150 mq. della superficie utile residenziale. E' comunque sempre consentita, all'interno di ogni azienda, l'edificazione di piccole nuove costruzioni esclusivamente per il deposito di attrezzi agricoli per una superficie utile complessiva non superiore a 25 mq. per azienda, con altezza massima di ml. 3. Aziende sprovviste di fabbricati possono costruire nuovi fabbricati per servizi, senza abitazione, su aree adiacenti non ortive secondo quanto disposto all'Art. 3.55 paragrafo B.

TITOLO IV
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO I
PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

Art. 4.01
Descrizione degli indici urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici :

1) St = Superficie territoriale.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo di cui al Titolo II - Capo II - delle presenti Norme, per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento prevista per le varie zone. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità già fissata dal P.R.G./V., dalle strade esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area.

2) Sf = Superficie fondiaria.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e quello per opere di urbanizzazione secondaria S2.

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

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

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria a norma della Legge 29-9-1964, n. 847, di cui all'Art. 2.15;

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'Art. 8 della Legge 6-8-1967, n. 765, di cui all'Art. 2.15;

5) Sm = Superficie minima di intervento - area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto ed ogni intervento urbanistico preventivo.
Nel caso di intervento urbanistico preventivo Sm è considerata quella delimitata da quattro strade o da diverse destinazioni di zona o quella indicata con apposita simbologia nelle tavole di Piano o quella prescritta dalle norme di Zona o quella appositamente deliberata dal Consiglio Comunale.

6) Sc = superficie coperta.
La superficie coperta degli edifici e dei corpi di fabbrica è data dalla proiezione dei fili esterni. Le superfici dei volumi aggettanti (bow windows), i balconi di sporgenza superiore a m. 1,50, i portici, i loggiati, le pensiline, anche se completamente aperti, sono sempre computati.

7) Q = Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate sopra o sotto il livello del suolo.

8) It = Indice di fabbricabilità territoriale che rappresenta il volume massimo costruibile sulla superficie territoriale (St).

9) If = Indice di fabbricabilità fondiaria, che rappresenta il volume massimo costruibile sulla superficie fondiaria (Sf).

10) Ut = Indice di utilizzazione territoriale, che rappresenta il rapporto fra superficie utile di un fabbricato (Su) di cui al successivo Art. 4.03 e la superficie territoriale (St).

11) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria che rappresenta il rapporto fra superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie fondiaria (Sf).

Art. 4.02
Applicazione degli indici urbanistici

a. Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It) e (Ut) si applicano nell'attuazione dei piani di intervento urbanistico preventivo di cui all'Art. 2.02.

b. Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria (If) e (Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If) e (Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

Art. 4.03
Descrizione degli indici edilizi

1) Su = Superficie utile.

1.1. - La superficie utile dell'edificio è data dalla somma della superficie di tutti i Piani, misurata al lordo.

1.2. - Nel computo della superficie utile, salvo diverse prescrizioni delle norme urbanistiche di zona, devono includersi :

= le scale, i pianerottoli, i vani ascensore;
= le canne di ventilazione;
= le scale esterne, anche se scoperte, poste a servizio dei piani superiori al primo piano abitabile;
= gli attici ed i sottotetti per le parti di altezza interna superiore a m. 1,80;
= i bow-windows o corpi a sbalzo;
= le logge rientranti;
= gli spazi porticati aperti privati;
= i locali seminterrati, con qualsiasi destinazione, escluse quelle di cui al seguente comma 1.3 punto d), e) ed f).

1.3. - Dal computo della superficie utile sono esclusi, salvo diverse prescrizioni delle presenti norme per specifiche zone o insediamenti :

a. gli spazi porticati aperti di altezza non superiore a m. 2,60 computata dal pavimento del portico a quello del primo piano terreno di edifici collettivi da realizzare in attuazione di interventi urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche, approvati e convenzionati ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici comunali. Le norme di attuazione dei suddetti interventi devono contenere precise prescrizioni circa la realizzazione degli spazi porticati di cui sopra.

Per edifici collettivi si intendono :

. blocchi di appartamenti o case a schiera di almeno 9 alloggi;

. alberghi di almeno 1.200 mq. di superficie utile.

Tali spazi porticati devono avere lo scopo di garantire la continuità degli spazi esterni e di permettere il gioco e la sosta al coperto di bimbi e adulti.

Non meno del 50% della superficie di detti portici deve essere destinata ad area pedonale attrezzata e protetta dalla sosta e dal transito di autoveicoli.

b. Gli spazi porticati aperti ceduti ad uso pubblico, di qualsiasi altezza.

c. I sottotetti non abitabili che sono quelli risultanti dalla costruzione di una copertura a tetto di forma tradizionale.

d. le cabine elettriche, telefoniche e di distribuzione gas.

e. le autorimesse private per una superficie non superiore a mq. 5 ogni 100 mc. di volume.

f. gli spazi completamente interrati, i semminterrati che sporgono per una altezza non superiore a cm. 50, misurata dal piano del marciapiede all'intradosso del solaio, e le eventuali rampe di accesso, purché tenute ad una distanza dai confini di proprietà di almeno m. 1,50.

Tali spazi potranno avere una altezza interna massima di m. 2,50 ed una superficie massima pari alla

superficie coperta al piano terra. Potranno essere ricavati anche negli edifici esistenti.
Sono considerate abitabili, e quindi computate nella superficie utile e nel volume, le parti di sottotetto nelle quali la differenza di quota fra l'ultimo solaio orizzontale e l'intradosso della struttura che sostiene i manti di copertura sia superiore a m. 1,80.
Il volume degli edifici si computa, vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle Superfici Utili dei vari piani per l'altezza convenzionale di m. 3.
Per i piani con altezza interna maggiore a m. 3 si computa l'effettiva altezza da pavimento a pavimento.
Per i vani scala ed ascensore e per le scale esterne che servano piani oltre il primo abitabile, si considera un volume pari alla superficie lorda in pianta, moltiplicata per il numero dei piani serviti e per l'altezza convenzionale di m. 3 o per l'altezza effettiva in caso di edificio esistente.

2) Numero dei piani (p) = è il numero dei piani di abitazione, con esclusione di un solo piano terreno o sottotetto per cantina o soffitta, autorimesse, centrale termica, lavanderia domestica.

3) Hf = Altezza di ciascun fronte di fabbricato; ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate, essa si determina come differenza fra il punto più alto della facciata e la più bassa delle due quote:
a. quota del piano stradale misurata sull'asse;
b. piano di calpestio del piano terreno.

4) H = Altezza di fabbricato: media delle altezze dei vari fronti.
Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiere, silos ed extracorsa degli ascensori.

5) UI = Unità immobiliare.
Si intende per unità immobiliare la minima unità edilizia censita autonomamente nel Catasto Urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente e completamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

6) UF = Unità fondiaria.

Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale come edificio a sé stante, anche se costruito in aderenza ad altri edifici.

Art. 4.04
Applicazione degli indici edilizi

a. La superficie utile dell'edificio (Su) si applica principalmente per determinare il volume convenzionale dei fabbricati.

Nei casi in cui le prescrizioni di zona indichino per l'intervento soltanto l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) oppure territoriale (Ut), la superficie utile (Su) serve per determinare, nelle aree soggette ad intervento diretto o ad intervento urbanistico preventivo, la quantità massima di superficie edificabile distribuita su uno o più piani.

b. L'altezza di ciascun fronte dei fabbricati (Hf) serve per la verifica delle distanze dai confini e dai cigli stradali e per la determinazione dei distacchi.

c. L'unità immobiliare (UI) e la unità fondiaria (UF) servono per la applicazione delle norme relative alla determinazione di volumi e di quantità nell'ambito del medesimo fabbricato.

Art. 4.05
Distanza tra edifici e dai confini. Visuali

La visuale tra le pareti degli edifici non può essere inferiore ai seguenti minimi :

a. fra pareti dello stesso o di altro edificio la visuale deve essere tale che ciascuna finestra di locale abitabile non disti dalla parete frontistante meno della differenza tra la quota del pavimento del locale abitabile e quella della sommità della parete frontistante. Sono ammesse distanze inferiori solo tra edifici soggetti a restauro o manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

b. La visuale tra parete finestrata e parete frontistante non deve essere inferiore ai seguenti minimi :

b1) per edifici esistenti in zone omogenee A e B : distanze esistenti, con un minimo di m. 3;

b2) per nuovi edifici in zone omogenee A, B, D: m. 10;

b3) per nuovi edifici in zone omogenee C : la distanza deve essere pari all'altezza della fronte più alta, quando le pareti si fronteggino per più di 12 m.

Le suddette visuali si misurano perpendicolarmente al piano dell'infisso.

Non sono considerate finestre di locali abitabili le prese di luce e di aria per servizi igienici, scale, cucine inferiori a mq. 7, disimpegni, locali per impianti tecnici, cucine e locali di servizio per alberghi e pensioni. Non sono considerate ai fini delle visuali di cui al punto b) le finestre di locali abitabili che prendano aria e luce anche da altre finestre di dimensioni regolamentari e con visuale dalla parete frontistante conforme al minimo prescritto allo stesso punto b).

Le visuali di cui al predetto punto b) sono computate al netto di balconi e sporti praticabili con aggetto superiore a m. 1,50 per gli edifici nuovi e al lordo per quelli esistenti.

Art. 4.06
Distanze degli edifici dai confini fra proprietà

Le distanze degli edifici dai confini non devono essere inferiori ai seguenti minimi :

1. Quelle previste dal Codice Civile per le costruzioni esistenti nelle zone omogenee « A » e negli interventi di conservazione tipologica, ove prescritto.
2. Quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 3, nelle ristrutturazioni e sopraelevazioni di edifici esistenti che abbiano distanza dai confini inferiore a m. 5.
3. Metri 5 per tutte le nuove costruzioni residenziali, alberghiere e di servizio, eccettuate quelle di cui al successivo punto 4);

4. Metri 10 nelle nuove costruzioni industriali in zona industriale e nelle nuove costruzioni di qualsiasi genere in zona agricola.

Le suddette distanze sono sempre subordinate al rispetto delle visuali di cui al precedente Art. 4.05.

Distanze inferiori possono essere previste negli interventi urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica, sempre tuttavia nel rispetto delle visuali di cui al precedente Art. 4.05.

Le distanze dai confini si misurano al netto dei balconi praticabili e delle scale aperte di larghezza superiore a m. 1,50 per gli edifici o le parti di essi di nuova costruzione o per gli edifici esistenti di altezza superiore a m. 13; al lordo per gli edifici esistenti di altezza inferiore alla predetta.

E' sempre ammessa, salvo che nelle nuove costruzioni industriali non oggetto di progetto edilizio unitario, la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete in aderenza, o quando il lotto confinante sia libero o quando sia edificato con edificio a distanza superiore a 10 metri, nel rispetto delle visuali.

Art. 4.07
Distanze fra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Entro i centri abitati le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, salvo maggiori prescrizioni di cui al successivo Art. 4.08 (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere per le *zone omogenee « C »* alla larghezza della sede stradale al netto dei marciapiedi, maggiorata di :

= m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
= m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
= m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

Per le *zone omogenee « B »* vale la distanza di m. 5, qualunque sia la larghezza stradale, con un minimo di m. 4 dal confine.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere una misura pari all'altezza del fabbricato più alto.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano d'intervento urbanistico preventivo con previsioni planivolumetriche.

Per gli edifici compresi nelle zone di interesse storico ed ambientale, per i quali sono prescritti il restauro, la conservazione del volume o la conservazione degli allineamenti, sono consentite distanze inferiori.

Fuori dai centri abitati l'edificazione lungo le strade è fissata dal limite della fascia di rispetto stradale.

Art. 4.08
Descrizione e classificazione delle infrastrutture per le comunicazioni

Le strade sono classificate come segue :

1) Autostrade, con funzione nazionale e regionale; sono accessibili solo attraverso le immissioni previste e indicate nelle Tavole di P.R.G./V.
Il P.R.G./V. prevede l'apertura dell'Autostrada Bologna-Canosa dal Casello di Santarcangelo a quello di Cattolica.
2) Strade principali, con funzione prevalentemente regionale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle Tavole di P.R.G./V.;
3) Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle Tavole di P.R.G./V. o attraverso eventuali nuovi accessi, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G./V.
4) Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normale immissione; nuovi accessi possono essere consentiti.

Nelle zone agricole e in quelle di valore paesaggistico, l'edificazione deve osservare una distanza minima dal ciglio stradale di m. 30;

5) Strade locali, con funzione prevalentemente di settore urbano e di zona agricola; sono accessibili in qualunque punto mediante normali immissioni ed hanno una sezione non superiore a m. 10. Nelle zone agricole normali e in quelle di valore paesaggistico, l'edificazione deve osservare una distanza minima dal ciglio stradale di m. 20.

6) Strade interne, con funzione di distribuzione capillare; sono accessibili in qualunque punto mediante normali immissioni. Le strade esistenti mantengono la sezione attuale, salvo diversa prescrizione nelle tavole del P.R.G./V. o in seguito alla formazione di un intervento urbanistico preventivo.

Per le nuove strade o gli ampliamenti di quelle esistenti, sono da osservare i seguenti minimi :

a. Strade a fondo cieco a servizio di singoli insediamenti e munite o no di piazzola terminale, qualora i percorsi pedonali siano indipendenti da quelli veicolari : m. 7;
b. Strade a fondo cieco con le caratteristiche di quelle di cui al precedente punto a), fiancheggiate da marciapiedi : m. 9, ivi comprese le cunette ed i marciapiedi;
c. Strade interne di tutti gli altri tipi e funzioni : m. 10,50, compresi i marciapiedi.

Art. 4.09
Disciplina dei parcheggi e dei distributori di carburante

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

Parcheggi pubblici della rete stradale principale, primaria e secondaria : sono riportati nelle Tavole di P.R.G./V. - L'espressione grafica di tali parcheggi è indicativa e la definizione esatta della posizione e della dimensione risulta dal progetto esecutivo dell'opera. In sede di progettazione della rete stradale primaria e secondaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Parcheggi di urbanizzazione primaria in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale : sono previste per ciascuna zona e secondo la desti-

nazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nella seguente Tabella come opera di urbanizzazione primaria e devono essere ubicati al margine della sede viaria o presso gli edifici, e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura costruibile, ad eccezione dei casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento.

Parcheggi nelle nuove costruzioni: in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti vanno previsti spazi di parcheggio nella quantità specificata all'Art. 41 sexies della legge urbanistica. Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

SPAZI PER PARCHEGGIO DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Tipo di insediamento	*Superficie parcheggi*
Residenziale	Un posto auto per ciascun appartamento, anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di 10 mq. di parcheggio ogni 60 mq. di superficie utile (Su).
Supermarket, centri di vendita o altri insediamenti commerciali	mq. 10 di parcheggio ogni 30 mq. di superficie utile lorda.
Insediamenti alberghieri	Un posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di 10 mq. di parcheggio ogni 40 mq. di superficie utile (Su).
Magazzini di deposito	mq. 10 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie utile (Su).
Cliniche private	mq. 10 di parcheggio ogni posto letto.

Tipo di insediamento	*Superficie parcheggi*
Ristoranti e affini	mq. 10 di parcheggio per ogni 10 mq. di superficie utile (Su).
Teatri, cinematografi e luoghi di divertimento	mq. 10 di parcheggio ogni 10 mq. di superficie utile (Su).
Impianti industriali o artigianali	mq. 10 per 200 mq. di area del lotto, computata al netto della superficie stradale.

Nel caso di impianti scoperti o non chiusi (Cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc.), al fine dell'applicazione del presente articolo deve essere conteggiata come superficie utile l'area riservata al pubblico sia a sedere che in piedi.

Nel caso di ristrutturazione di edilizia alberghiera, gli spazi destinati a parcheggio non reperibili nel lotto edificabile, possono essere ricavati anche in aree esterne poste ad una distanza non superiore a m. 300 dall'area di intervento, purché le aree per parcheggio siano asservite all'esercizio alberghiero.

. *Ricovero di autoveicoli privati nelle zone « A ».*

Nelle zone omogenee « A » :

- Sono consentite autorimesse pubbliche.
- Non sono ammessi locali destinati a parcheggio all'interno degli edifici di cui agli Artt. 3.33 e 3.34.
- E' ammessa, ma non prescritta, la destinazione a parcheggio nei locali degli edifici di cui all'Art. 3.35 ed all'Art. 3.36 ed a servizio di unità immobiliari facenti parte dell'edificio con atto regolarmente trascritto.
- Per nuovi edifici sostituenti edifici esistenti di cui all'Art. 3.37 - 3.38 - 3.39, è prescritta la destinazione a parcheggio coperto nella misura minima di 1 mq. di superficie utile ogni 20 mc. della parte di edificio destinato a residenza, e di 1 mq. ogni 3 mc. della parte di edificio ad altre destinazioni, purché, nel caso di

destinazioni non residenziali, la unità fondiaria non si affacci su strade definite in planimetria 1 : 1.000 come strade pedonali. I parcheggi devono essere a servizio di unità immobiliari facenti parte dell'edificio con atto regolarmente trascritto.

- In ogni caso i parcheggi coperti non possono essere ricavati fuori dal perimetro dell'edificio ed avere più di un accesso alla strada pubblica (fornice o cancello) per ogni unità fondiaria (edificio).
- E' ammessa la costruzione di parcheggi coperti in sotterraneo, anche superando il perimetro di base dell'edificio.

  In tale caso essi devono essere costruiti in modo che non vi sia soluzione di continuità con l'edificio ed essere ricoperti da soletta che consenta la formazione di tappeto erboso, anche con cespugli.

  Le rampe, se l'edificio si allinea in aderenza su spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi, ecc.) devono essere arretrate di almeno m. 5 dal filo esterno dell'edificio, in modo che l'uscita dei veicolo non costituisca pericolo.

. Distributori di carburante nelle zone « A »

Nelle zone omogenee « A », sono da considerarsi in contrasto con le destinazioni d'uso previste tutti i distributori di carburante insistenti su area pubblica o privata dell'intera sottozona A1; salvo un solo distributore di cui all'All. « A » dell'Art. 3.42, punto 1) - C).

. Distributori di carburante da trasferire.

Nelle tavole in scala 1/2.000 sono indicati con apposito simbolo i « parcheggi attrezzati » nei quali possono trovare posto i distributori di carburante da trasferire.

TITOLO V

Art. 5.01
Facoltà di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle prescrizioni del P.R.G./V. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà è subordinata al preventivo nulla-osta dei competenti organi, ai sensi dell'Art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357 e successive modificazioni.

Art. 5.02
Lottizzazioni fatte salve dal P.R.G./V.

Sono fatte salve, per quanto riguarda la destinazione delle aree e la quantità di edificazione e gli oneri, le seguenti lottizzazioni già adottate dal Consiglio Comunale:

1) Zona Artigianale Montescudo;

2) Zona Artigianale Torre Pedrera;

3) Proprietà Orlandi - Contucci;

4) Proprietà S.p.A. « Nuovo Mercato »;

5) Zone Espansione - Via Marecchiese;

6) Proprietà Galli Magnani Gobbi.

ALLEGATI

ALLEGATO « A » ALL'ARTICOLO 3.42 - SUB-ZONE SPECIALI

Sono soggette a particolari prescrizioni le sottoindicate zone :

1. Zona dell'Anfiteatro Romano;
2. Lungo Marecchia;
3. Piazza Teatini;
4. Piazza Malatesta;
5. Arco d'Augusto;
6. Palazzo Ghetti.

Le rispettive aree di intervento sono precisate negli elaborati grafici nel rapporto 1 : 1.000.

1) *Zona dell'Anfiteatro Romano*

a. L'area compresa tra Via Roma, Piazza Martiri di Ungheria, le mura Malatestiane e l'Anfiteatro Romano deve essere oggetto di un progetto di sistemazione unitario a verde pubblico, che valorizzi principalmente le Mura Malatestiane, i reperti archeologici e potenzi il verde esistente, in continuità fisica e visuale con il parco Ausa e, tramite passaggi pedonali, con la zona residenziale a monte.

b. Il progetto esecutivo può prevedere il mantenimento dell'Asilo Italo-Svizzero, purché esso non comporti la trasformazione da precario in muratura e l'ampliamento dei padiglioni esistenti : per essi è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

c. E' ammesso il mantenimento di un solo impianto di distribuzione di carburante, senza aumento della superficie e della cubatura esistente.

d. L'area, già scalo delle Ferrovie Padane, continua ad essere adibita a stazione delle autocorriere fino alla redazione e all'attuazione, da parte degli Enti competenti, del Piano di Ristrutturazione dei Trasporti pubblici comprensoriali, che deve tassativamente prevedere il trasferimento dell'impianto.

e. In attesa od in mancanza del progetto unitario di sistemazione sono ammesse solo opere di manuten-

zione ordinaria e straordinaria agli edifici esistenti e trasformazione ed arredo del piazzale esistente, senza aumento della superficie bitumata.

Non è ammessa la costruzione di pensiline o tettoie se non a carattere precario e collocate opportunamente ai margini dell'area, in modo da non interrompere la continuità fisica e visiva della vasta area scoperta.

2) *Lungo Marecchia*

a. L'area compresa tra il fiume Marecchia, Corso d'Augusto, via Ducale e le aree adiacenti a Via Bastioni Settentrionali, così come delimitate nella planimetria in scala 1 : 1.000, deve essere soggetta ad un Piano Particolareggiato di inziativa pubblica di sistemazione urbanistica, architettonica ed ambientale, per modificare l'assetto attuale della fascia di Centro Storico affaciantesi sul fiume Marecchia.

b. Le previsioni del P.R.G./V. tendono ad una disincentivazione del traffico veicolare privato e ad una riqualificazione del tessuto storico del centro urbano, per cui il completamento del viale lungo il fiume Marecchia, nelle dimensioni e nelle forme del tratto già realizzato, è da considerarsi in contrasto con le previsioni del P.R.G./V. stesso.

Il Piano Particolareggiato dovrà curare soprattutto la continuità dei percorsi pedonali e delle fasce verdi previste, in stretta relazione con le opere di sistemazione del corso del fiume, creando punti di accesso dall'attuale sede stradale alle banchine pedonali a lato del corso d'acqua, e la valorizzazione dei resti di mura urbane esistenti.

In particolare il Piano Particolareggiato dovrà prevedere :

c. Il restauro urbanistico ed architettonico dell'isolato compreso fra il fiume Marecchia, corso d'Augusto, via Ducale e via Cavalieri, con la demolizione delle superfetazioni esistenti e l'apertura di due percorsi pedonali tra via Ducale e via Bastioni Settentrionali : l'uno coincidente con il vicolo ora chiuso e di proprietà comunale (da completare) e l'altro da porsi di fronte all'ingresso dell'Ospedale Pediatrico

Provinciale, così come indicati nella planimetria in scala 1 : 1.000.

Le superfetazioni che si riferiscono all'isolato in oggetto ed indicate in planimetria da apposita simbologia, sono da considerarsi indicative e suscettibili di modifiche in sede di stesura del Piano Particolareggiato, in relazione alle ricerche storico-stratigrafiche preliminari alla stesura del progetto.

d. Le prescrizioni particolari per interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3.38) per gli edifici facenti parte degli isolati compresi tra via Cavalieri, via Ducale, via Clodia e via Bastioni Settentrionali.

e. Per le zone di cui ai punti c) e d) le destinazioni d'uso ammesse sono : residenza, commercio (per una superficie non superiore a quella esistente al momento dell'adozione del P.R.G./V.) ristorante-trattoria-bar (la cui ubicazione esatta è da definirsi nel progetto di P.P.).

f. La conversione in parcheggio pubblico, pluripiano dell'edificio compreso tra via Clodia e via Bastioni Settentrionali, senza aumento o modifiche distributive della cubatura esistente.

g. La nuova edificazione di scuola materna sull'area vincolata a tale destinazione.

Il progetto dovrà rispettare le alberature esistenti e l'area di competenza essere destinata a verde pubblico.

La cubatura massima consentita è di 3.000 mc. con altezza massima di m. 6,50.

Per intervento edilizio diretto prima della stesura od in mancanza del P.P., la cubatura massima consentita è di mc. 1.500 e l'altezza massima di m. 4,00.

h. In mancanza del Piano Particolareggiato di Attuazione l'attività edilizia della area è soggetta all'Art. 3.43.

3) *Piazza Teatini*

a. L'area compresa tra via IV Novembre, via Cattaneo e via Francolini, di proprietà comunale, dovrà essere oggetto di un progetto unitario di sistemazione che, confermando le attuali destinazioni d'uso (scuola materna, Istituto di istruzione secondaria), mi-

gliori l'inserimento funzionale e spaziale degli attuali edifici nel contesto urbano di cui fanno parte.

b. Gli edifici prospicienti via IV Novembre e piazzetta Teatini, già facenti parte del Convento dei Teatini, sono soggetti a risanamento e ripristino conservativo (Art. 3.35), con parziale deroga all'esatta entità delle opere edilizie di trasformazione interne previste in normativa, per consentire un migliore adeguamento dell'edificio alla funzione pubblica che esso svolge, fermo restando l'obbligo del parere consultivo della Soprintendenza ai Monumenti.

c. E' consentita la riedificazione dell'area contigua agli edifici di cui al punto b) e confinante con l'edificio residenziale-commerciale esistente, con una cubatura massima di mc. 3.500 e altezza di metri 12.
Tale nuovo edificio, che può consentire una riqualificazione ambientale di un tessuto ora assai disomogeneo e male utilizzabile, dovrà essere destinato ad attrezzature e servizi pubblici, ivi compresa l'attività scolastica di cui ai punti e) ed f).

d. Piazzetta Teatini sarà sistemata prevalentemente a spazio pedonale (parzialmente alberato) : non sono ammessi parcheggi ed edicole od altre costruzioni, anche in precario.

e. Gli edifici facenti parte dell'Istituto di Istruzione Secondaria sono soggetti a ristrutturazione edilizia (Art. 3.38), purché nel contesto di un progetto unitario di ristrutturazione edilizia che consenta di aprire l'area attualmente di esclusiva pertinenza degli edifici scolastici, a verde ed a percorsi pedonali pubblici, già in parte alberati, connettenti tra loro le strade adiacenti.
Indice di utilizzazione fondiaria di 3,0 mc/mq. e altezza massima di metri 12.

f. Nel contesto del progetto unitario di ristrutturazione edilizia è consentita la utilizzazione per attività scolastiche nel nuovo edificio di cui al punto c).

g. Gli interventi edilizi di ristrutturazione e nuova edificazione devono avvenire per Intervento Urbanistico Preventivo.
Sono ammesse tutte le altre modalità di intervento per « Intervento edilizio diretto » (Manutenzione ordinaria e straordinaria, etc.).

4) *Piazza Malatesta*

a. L'area di piazza Malatesta, così come definita dalle planimetrie in scala 1 : 1.000 deve essere oggetto di un progetto di sistemazione unitaria per quanto riguarda l'esatto rapporto tra spazi pedonali, spazi veicolari e verde pubblico, e relative pavimentazioni ed arredi.

b. E' prevista la riedificazione della parte di sala, palcoscenico e locali complementari del Teatro Comunale « Poletti » sull'area già occupata dal Teatro ed ora sede della Palestra Comunale.
Il perimetro della riedificazione può essere mutato rispetto all'originale e all'attuale con un aumento massimo del 30% del rapporto di copertura, purché la riedificazione non comprometta gli spazi antistanti la Rocca Malatestiana, ma contribuisca a migliorarne il contesto.
La cubatura e l'altezza massima non sono definibili in sede di P.R.G./V., e comunque devono essere i minimi necessari al contenimento delle funzioni previste.

c. Nel contesto del progetto per la riedificazione del Teatro Comunale deve essere studiata la possibilità della costruzione di un parcheggio sotterraneo per autovetture da ubicarsi nella parte a monte del Teatro, con ingresso dalla Circonvallazione Occidentale ed eventualmente dalla Via Bonsi).
Parte dei locali sotterranei devono essere destinati a servizi complementari delle attività di mercato ambulante bisettimanale, che deve continuare ad essere ubicato nella piazza stessa.
E' prescritto il mantenimento di tutte le alberature esistenti.
Inoltre è prescritto un distacco delle eventuali opere sotterranee dalla Rocca Malatestiana di almeno metre 20, e possibilità di sistemazione a cielo aperto dell'area interposta.

d. Non sono ammesse edicole od edifici in precario in genere sull'intera area.

5) *Arco di Augusto*

a. L'area compresa tra il Parco Ausa, vicolo Montirone, via Santa Chiara, vicolo del Voltone, via Castra-

cane, via Brighenti, via Bertani, deve essere oggetto di un Piano Particolareggiato di riqualificazione urbanistica ed ambientale, tale da modificare l'assetto attuale di questa parte della città; assetto derivante da demolizioni e ricostruzioni parziali eseguite in base ad un piano di « sventramento ed isolamento dei monumenti » che ha completamente snaturato l'impianto urbanistico originario.

b. Il Piano Particolareggiato di riqualificazione urbanistica ed ambientale deve soprattutto tendere ad un diverso rapporto tra l'Arco d'Augusto ed il tessuto edilizio circostante; rapporto che ora è di contrapposizione e distacco, mentre storicamente esso è sempre stato di stretta integrazione fisica e visiva.

c. Pertanto, non essendo ipotizzabile oggi una ricostruzione totale, od anche solo parziale, del tessuto edilizio originario, si può pervenire, previa una accurata rilevazione ad analisi storiografica ed archeologica, ad una parziale ricostruzione delle aree dopo la stesura del Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica, da realizzarsi per intervento del Comune e/o in consorzio con gli Enti pubblici proprietari delle aree interessate.

d. L'eventuale nuova edificazione deve essere contestuale con la sistemazione a verde e spazi pubblici dell'intera area scoperta circostante l'Arco di Augusto, con netta separazione del traffico pedonale dal traffico veicolare, secondo le indicazioni delle planimetrie in scala 1 : 1.000 del P.R.G./V.

e. La cubatura massima consentita per la nuova edificazione è di mc. 12.000, secondo una distribuzione planivolumetrica coerente con gli studi preliminari al Piano Particolareggiato (di cui al punto c) e con altezza massima di metri 12.

f. La destinazione d'uso della nuova edificazione sarà prevalentemente servizi ed attrezzature pubbliche (derivante da trasferimenti di servizi ed attrezzature già esistenti nella zona A.1).
Sono tuttavia ammesse, nelle previsioni e nei limiti di cui all'Art. 3.32 delle presenti Norme, residenza, trattoria o ristoranti, uffici privati, associazioni politiche, culturali, sindacali.

g. Per tutti gli edifici esistenti nell'area in oggetto, l'attuale classificazione secondo le modalità di intervento prescritte può subire modifiche nel contesto del Piano Particolareggiato di Attuazione.
Nel frattempo vige l'Art. 3.43 delle presenti Norme.

6) *Palazzo Ghetti*

a. L'area definita nella Planimetria in scala 1 : 1.000 e compresa tra via XX Settembre e via Circonvallazione Meridionale è destinata ad uso pubblico.
Data la complessità tipologica e strutturale, nonché la statificazione storica dell'edificio o — meglio — del complesso di edifici, solo un accurato studio e progetto unitario di restauro e sistemazione potrà stabilire l'esatta suscettività dell'edificio ed il rapporto tra superficie da adibire ad attrezzature e servizi pubblici e superficie da adibire a sede scolastica.

b. Il Progetto unitario di sistemazione deve prevedere un passaggio pedonale pubblico attraverso l'edificio ed i cortili tra via XX Settembre e via Circonvallazione Meridionale, onde facilitare l'accesso dal Borgo S. Giovanni alla parte a monte del Parco Ausa ed all'area destinata ad edilizia scolastica dal presente P.R.G./V.

c. In sede di redazione del progetto di restauro e sistemazione, ed in stretta relazione con le attività pubbliche da insediare, può essere fatta parziale deroga agli artt. 3.34 e 3.35, fermo restando l'obbligo del parere consultivo della Soprintendenza ai Monumenti.

d. In attesa od in mancanza del progetto di sistemazione unitario per attrezzature e servizi pubblici, sono vietate tutte quelle operazioni edilizie che, pur rispettando gli artt. 3.34 e 3.35, possano dare luogo all'insediamento di nuove attività, rimanendo confermate solo le attività esistenti, salvo quanto disposto dal successivo punto e).

e. Per le attività soggette a licenza, non è ammesso il rilascio di nuove licenze od il rinnovo di licenze per attività con sede nelle unità fondiarie facenti parte dell'area in oggetto.

ALLEGATO « B » all'Art. 4.08.

CATEGORIA DELLE STRADE DI P.R.G./V.

Ai fini dell'applicazione del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404 (distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati, di cui all'Art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765) le strade di P.R.G./V. sono così classificate:

A - Autostrade: Autostrada A 14 Bologna-Canosa e raccordo ai caselli - distanza dal ciglio m. 60;

B - Strade di grande comunicazione: S.S. n. 9 Emilia, S.S. n. 72 Rimini - San Marino, S.S. n. 16 Adriatica, Raccordo Autostradale (Santarcangelo-mare) - distanza dal ciglio m. 40;

C - Strade di media importanza: S.S. n. 258 Marecchiese, Strada Provinciale Flaminia-Conca, Strada Provinciale Montescudo, Strada Comunale Abbadaccia, nuovo collegamento stradale pede-collinare - distanza dal ciglio m. 30;

D - Tutte le altre strade Comunali e Provinciali fuori dei centri abitati e delle zone edificabili del P.R.G./V. - distanza dal ciglio m. 20.