



COMUNE DI RIMINI

**NUOVA
NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**(Stesura modificata in sede di controdeduzioni alle
osservazioni - delibera di C.C. n. 704 del 19-03-1990)
Testo definitivo emendato dal C.C. in sede d'esame.**

Progettazione:
Divisione Servizi Urbanistici
Ufficio di Pianificazione Urbanistica

D12/70

I N D I C E

N.B. - Le parti evidenziate con retino grigio sono quelle per le quali necessita l'approvazione Regionale.

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.01	Applicazione del Piano	pag.	9
Art. 1.02	Elaborati grafici costituenti parte integrante del Piano	"	10

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 2.01	Modalità di attuazione del Piano Regolatore	pag.	13
Art. 2.02	Categorie di destinazione d'uso	"	14
	Tabella "A" - Categorie di destinazione d'uso	"	16
Art. 2.03	Modalità di intervento sugli edifici esistenti	"	18
Art. 2.04	Costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme	"	19
Art. 2.05	Edificabilità	"	20
Art. 2.06	Decadenza quinquennale dei vincoli espropriativi o di totale inedificabilità previsti nel P.R.G.	"	21
Art. 2.07	Standards - Opere di urbanizzazione	"	22
Art. 2.08	Facoltà di deroga - Destinazione temporanea di immobili a servizi pubblici o di interesse generale	"	23
Art. 2.09	Vincoli ambientali	"	24
Art. 2.10	Piani attuativi	"	25

TITOLO III°

Z O N I Z Z A Z I O N E

Art. 3.01	Zonizzazione	pag.	29
	Scheda n° 1 - Zone residenziali	"	31
	Tabella "B" - Zone speciali di ristrutturazione	"	33
	Tabella "C" - Prescrizioni da osservarsi nei singoli ghetti	"	35
	Scheda n° 2 - Zone ricettive turistiche	"	37
	Scheda n° 3 - Zone produttive e terziarie (non agricole e non turistiche)	"	39
	Tabella "D" - Zone commerciali e direzionali speciali	"	43
	Scheda n° 4 - Zone per attrezzature e servizi	"	45
Art. 3.02	Zone Omogenee "A"	"	49
	Tabella "E" - Subzone speciali	"	53
Art. 3.03	Zone Omogenee "E"	"	58
Art. 3.04	Zone soggette a particolari vincoli ambientali	"	62
Art. 3.05	Zone soggette a progetti speciali di intervento	"	64

TITOLO IV°

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 4.01	Descrizione dei parametri urbanistici	pag.	67
Art. 4.02	Descrizione dei parametri edilizi	"	69
Art. 4.03	Limiti di distanza tra i fabbricati	"	72
Art. 4.04	Distanza degli edifici dai confini di proprietà	"	73
Art. 4.05	Distanze degli edifici verso strada	"	75
Art. 4.06	Distanze da tenere nell'edificazione fuori dai centri abitati	"	77
Art. 4.07	Viabilità	"	79

TITOLO V°

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 5.01	Modalità di entrata in vigore delle presenti norme	pag.	83
Art. 5.02	Fabbricati oggetto di condono edilizio	"	84
Art. 5.03	Uso temporaneo di aree a parcheggio	"	85
	Allegato 1 - Normativa P.A.E.	"	87 .

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 e successive modifiche ed integrazioni, a tutto il territorio comunale.

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.

ART. 1.02

ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO

Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.R.G. sono considerati prescrittivi i seguenti elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:

- N°21..... Tavole in sc. 1:5000 e relativa legenda modificata contestualmente alle presenti norme, nonché gli stralci di variante approvati nella stessa scala, riguardanti l'intero territorio comunale.
- N°17..... Tavole in sc. 1:2000, nonché gli stralci di variante approvati nella stessa scala, relativi alla zona Turistica e relativa legenda modificata contestualmente alle presenti norme (1).
- N°4..... Tavole di zonizzazione in sc. 1:1000, nonché gli stralci di variante approvati nella stessa scala, relativi alla zona Storica e relativa legenda modificata contestualmente alle presenti norme.
- N°4..... Tavole di intervento sugli edifici in sc. 1:1000, nonché gli stralci di variante approvati nella stessa scala, relativi alla zona Storica e relativa legenda modificata contestualmente alle presenti norme.
- N°1..... Tavola di individuazione e numerazione dei nuclei sparsi denominati "Ghetti" in sc. 1:25000.
- N°9..... Fascicoli di schede individuative dei singoli ghetti appartenenti alla "Indagine conoscitiva sui nuclei abitati storici denominati "Ghetti"".
- N°8..... Tavole in sc. 1:5000 del PAE di progetto di estrazione.
- N°8..... Tavole in sc. 1:5000 di PAE di destinazione finale.
(2)
- N°1..... Tavola in sc. 1:1000 relativa agli edifici del Centro Storico nei quali è escluso l'insediamento di nuove banche

Fra previsioni diverse contenute in elaborati a diversa scala prevalgono quelle indicate nella planimetria di maggior dettaglio.

In caso di contrasto tra planimetrie alla stessa scala prevalgono quelle di data di approvazione più recente.

Le previsioni normative scritte prevalgono, in caso di contrasto, su quelle cartografiche.

(1) La legenda delle tavole in sc. 1:2000, modificata contestualmente alle presenti norme, sostituisce quella allegata alle singole tavole (in quanto non più aggiornata).

(2) La normativa di PAE approvata è allegata quale parte integrante della presente normativa alla scheda n° 3 dell'art. 3.01.

T I T O L O I I °

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

NOTE:

- 1) Intervento edilizio diretto: autorizzazione e concessione edilizia
Intervento urbanistico preventivo: piani attuativi di ogni tipo

Possano essere assoggettate ad intervento urbanistico preventivo anche quelle porzioni di territorio ove non sia prevista obbligatoriamente l'attuazione del P.R.G. mediante un piano urbanistico attuativo, qualora il soggetto che promuove l'intervento lo ritenga utile ed opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, o per un più agevole reperimento degli standards o ancora per usufruirne, mediante un progetto planivolumetrico, della possibilità di deroga ad alcune limitazioni, come previsto dal D.P. 114/80 n° 1454, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per esigenze di pubblica utilità deliberate dal Consiglio Comunale.

- 2) In seguito tale progetto viene rilasciato "progetto unitario" ed è firmato.
A cura della sua redazione il progetto e la di iniziativa di un'azione comunale locale la delegata della Comunità.

ART. 2.02

CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

Le specifiche previsioni di zona, oltre ai parametri edificatori, disciplinano le destinazioni dei manufatti da realizzare e di quelli esistenti, soggetti ad interventi edilizi, fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 2.04.

In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere della zona, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle norme di zona.

Nel caso di progetti speciali relativi a complessi polifunzionali sono ammesse le destinazioni d'uso coerenti con gli obiettivi del progetto e con l'evoluzione del complesso nel tempo definiti dal C.C.-

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme vengono elencate nella Tab. A, (parte integrante della normativa di piano), le categorie di destinazioni aventi rilevanza urbanistica

L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.

Si definisce destinazione dell'unità immobiliare quella prevalente in termini di Su netta ad essa dedicata.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultima licenza o concessione edilizia, rilasciata (e non annullata) anche in sanatoria, ovvero all'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti dell'esistenza di una situazione di fatto.

L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso consentita dal P.R.G. o dagli strumenti attuativi.

Si ha mutamento d'uso, per il quale occorre concessione o autorizzazione edilizia secondo le disposizioni dei commi successivi, quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o con modificazione superiore ai 20 mq. per unità immobiliare.

E' richiesta la concessione edilizia quando il mutamento d'uso, anche non comportante opere edilizie, avviene fra destinazioni appartenenti a raggruppamenti funzionali diversi (lett. A,B,C,D,E della tab. A).

E' richiesta l'autorizzazione edilizia quando tale mutamento avviene fra destinazioni appartenenti a categorie diverse individuate nella tab. A, ma appartenenti allo stesso raggruppamento funzionale (le categorie di destinazioni sono indicate con numeri arabi nella Tab. A).

Il mutamento di destinazione all'interno dello stesso numero arabo dovrà avvenire in conformità alle specifiche prescrizioni di P.R.G.

Le autorizzazioni e le concessioni di cui sopra sono rilasciate in conformità alle specifiche prescrizioni di P.R.G. e comportano il pagamento dell'eventuale incremento di onerosità rapportata alle categorie di destinazioni interessate.

TABELLA "A"
CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

<u>RAGGR./CATEGORIE</u>	<u>TIPOLOGIE D'USO CORRISPONDENTI</u>
A - FUNZIONE RESIDENZIALE	
1 - RESIDENZA	Residenza permanente e turistica e loro accessori, locali per affittacamera, case per vacanze.
B - FUNZIONI DIREZIONALI	
2 - DIREZIONALE	Attività direzionali, finanziarie (1) ed assicurative, Centri di Calcolo, ecc.
FUNZIONI COMMERCIALI	
3 - COMMERCIO AL DETTAGLIO	Grandi magazzini, mercati al minuto, supermercati, negozi, esposizioni, banche (1).
4 - COMMERCIO ALL'INGROSSO	Depositi, magazzini e locali connessi, mercati all'ingrosso.
5 - PUBBLICI ESERCIZI	Bar, trattorie, ristoranti, ecc.
6 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO e/o LABORATORIALE	Attività di servizio, attività di tipo manifatturiero laboratoriale fino a 150 mq. di Su (2).
FUNZIONI DI SERVIZIO	
7 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO (pubbliche e private):	
+ SOCIALI O COLLETTIVE	Locali per associazioni, sindacati, patronati, attività culturali, ecc.
+ SCOLASTICHE	Scuole e Centri di Formazione Prof.le.
+ SANITARIE	Laboratori, farmacie, case di cura, ecc.
+ RELIGIOSE	Locali per il culto, per l'educazione religiosa, di ministero pastorale, canonica, ecc.
+ SERVIZI TECNICI	Depuratore, acquedotto, ecc. e relativi uffici.
+ PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	
+ ATTREZZATURE MILITARI	
+ SERVIZI DELL'ORDINE	
+ CARCERE	
+ CIMITERI	Cimiteri urbani e rurali.
+ TRASPORTI	Aziende di trasporto, autotrasportatori, corrieri, autonoleggio, spedizionieri, stazioni, attrezzature portuali e aeroportuali.
8 - ATTREZZATURE RICREATIVE E DI SPETTACOLO	Locali da ballo, teatri, cinema, circoli ricreativi e luoghi di divertimento, mostre non commerciali, attività ricreative diverse.
9 - ATTREZZATURE SPORTIVE	Palestre, scuole da ballo, attrezzature sportive coperte e scoperte e relativi servizi.
10 - STUDI PROFESSIONALI	Ambulatori medici, studi legali, studi tecnici, ecc. (3).
C - FUNZIONI PRODUTTIVE DI TIPO MANUFATTURIERO	
11 - INDUSTRIA	
12 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO	Artigianato che non si configura nei limiti di cui alla precedente categoria 6.

- 13 - ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI
E ALLEVAMENTI ZOOTECNICI
INDUSTRIALI
- D - FUNZIONI AGRICOLE
- 14 - RESIDENZA COLONICA Costruzioni rurali ad uso abitazione appartenenti ad aziende agricole, agriturismo.
- 15 - SERVIZI RURALI Fienili, deposito prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, anti-parassitari, fertilizzanti, ecc. Ricoveri macchine agricole, attrezzi agricoli e relativi spazi interni di servizio, costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale, e purchè a carattere non industriale con annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari per lo svolgimento di tale attività.
- 16 - ATTIVITA' AGRICOLE
SPECIALI Costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici propri dell'azienda agricola singola o associata, serre fisse comportanti trasformazione del territorio per colture non connesse allo sfruttamento del terreno agricolo.
- E - FUNZIONI ALBERGHIERE
- 17 - RICETTIVA ALBERGHIERA(4) Albergo, meublè, albergo residenziale o residenze turistico-alberghiere (5), motel, villaggi-albergo.
- 18 - RICETTIVA ALBERGHIERA(4) Case per ferie, ostelli per la gioventù, colonie, attrezzature ricettive specializzate per determinate categorie di ospiti.
- 19 - RICETTIVE NON ALBERGHIERE Villaggi turistici e campeggi.
- (1) Le banche possono insediarsi ovunque nelle destinazioni direzionali e commerciali al dettaglio esistenti o in nuovi fabbricati, nel rispetto delle quantità per esse previste.
- (2) Le attività artigianali eccedenti tali caratteristiche sono da considerarsi rientranti dal punto di vista urbanistico nelle attività produttive artigianali in quanto solitamente richiedono strutture più assimilabili alle tipologie di costruzioni industriali (capannone) che non a quelle commerciali tradizionali (negozi).
- (3) Tali attività, poichè sono assimilabili altresì al terziario direzionale, sono sempre ammesse dove è consentita l'attività direzionale.
- (4) Le attività alberghiere di turismo sociale sono una specificazione particolare dell'attività ricettivo-alberghiera e sono sempre ammesse ove è ammessa quest'ultima.
- (5) Sono considerate residenze turistico-alberghiere quegli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria (e pertanto con uno spazio destinato a servizio di ricevimento), che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina.

ART. 2.03

MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, possono essere assoggettati a tutte le operazioni edilizie nel rispetto delle norme specifiche di zona.

Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- restauro o ripristino conservativo;
- ristrutturazione edilizia (tranne che in zona A);

che non alterino la destinazione legittima o legittimata (1) con altra incompatibile con quella di zona, non aumentino la Su e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio (2).

Va altresì conservata la sagoma dell'edificio con la sola eccezione dell'innalzamento conseguente all'eventuale adeguamento igienico delle altezze interne e dell'eliminazione di superfetazioni (3).

Nelle zone omogenee "A" l'intervento sugli edifici è articolato secondo quanto previsto dall'art. 36 della L.R. n° 47/78, e successive modifiche ed integrazioni: per ciascun edificio le tavole di Piano specificano la categoria degli interventi ammessi.

La demolizione, anche parziale, di un edificio, salvo che in caso di pericolo alla pubblica incolumità, deve essere autorizzata dal Sindaco e fa decadere ogni forma di servitù o gravame sorto in relazione alla sussistenza del fabbricato e conseguente a norme urbanistiche.

E' sempre ammessa la ricostruzione di edifici o di loro parti demoliti da eventi bellici o calamitosi mediante intervento edilizio diretto esteso ad un'area costituente un congruo contesto ambientale (in zona A all'intera unità fondiaria), purchè l'area medesima su cui andrebbe ad insistere il fabbricato non sia destinata alla viabilità nelle tavole di P.R.G.

A tale fine è comunque necessario presentare una adeguata documentazione comprovante l'edificato preesistente da ricostruire con le modalità di intervento proprie della categoria A2 "Restauro e risanamento conservativo" di cui all'art. 36 della L.R. n° 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle ricostruzioni di detti edifici occorre conservare le destinazioni originarie: sono ammesse destinazioni diverse, purchè compatibili con il carattere della zona, se le destinazioni originarie non risultano più attuali.

- (1) Si intende per destinazione legittima o legittimata quella:
- definita da concessione o licenza edilizia non annullata;
 - definita da concessione in sanatoria;
 - definita da avvenuto completo pagamento di sanzione amministrativa nel caso di costruzione abusiva;
 - definita catastalmente negli edifici per cui non era necessario atto abilitativo del Sindaco al momento dell'accatastamento.
- (2) Tali interventi devono mantenere almeno i muri perimetrali del piano terra.
- (3) Per la definizione di superfetazioni vedi art. 4.02.

ART. 2.04

COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME

Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento fino all'eventuale approvazione di Piani Attuativi o all'emissione di decreti di esproprio o di occupazione d'urgenza.

Possono essere oggetto di interventi di:

- manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
 - restauro o ripristino conservativo;
 - ristrutturazione edilizia (tranne che in zona A);
- che non alterino la destinazione legittima o legittimata (1) con altra incompatibile con quella di zona, non aumentino la Su e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio (2).

Va altresì conservata la sagoma dell'edificio con la sola eccezione dell'innalzamento conseguente all'eventuale adeguamento igienico delle altezze interne e dell'eliminazione delle superfetazioni (3).

Possono altresì adeguare, anche parzialmente, l'eventuale destinazione d'uso non conforme a quanto previsto dalle norme di zona.

L'adeguamento anche parziale degli indici e degli altri parametri edificatori alle specifiche norme di zona è sempre ammesso.

Sui lotti con fabbricati aventi indice di Su maggiore di quello ammesso dalle norme di zona è consentita la possibilità della demolizione con ricostruzione con la stessa Su esistente e con una Superficie coperta non superiore al 30% della Sf.

Per gli edifici soggetti a previsioni espropriative, fino all'inizio della procedura (deposito della richiesta e degli atti tecnici e amministrativi, e notifica alla proprietà), valgono le facoltà concesse nei precedenti commi del presente articolo.

Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade), le altezze, le visuali o comprese in fasce di rispetto stradali, ferroviarie, fluviali, costiere, cimiteriali e simili, sono ammesse, oltre agli interventi di cui al 2° comma, anche operazioni che comportino aumento della Su entro le quantità ammesse nelle singole zone, purchè le stesse avvengano entro la sagoma dell'edificio esistente e rispettino le norme del Codice Civile.

Tali edifici possono altresì subire sopraelevazioni ed ampliamenti purchè le porzioni di fabbricato aggiunte rispettino le specifiche norme di zona e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi.

Speciali norme sono di seguito dettate per i complessi produttivi e terziari esistenti in contrasto con le destinazioni di Zona (artigianali, commerciali, industriali, direzionali, ricettivi..) e per le costruzioni civili in zona agricola.

I distributori di carburante esistenti in contrasto con le norme di zona possono essere oggetto di tutti gli interventi di modifica e di sostituzione degli impianti e delle attrezzature interrate e fuori terra, purchè ciò avvenga senza aumento della Su.

- (1) Si intende per destinazione legittima o legittimata quella:
- definita da concessione o licenza edilizia non annullata;
 - definita da concessione in sanatoria;
 - definita da avvenuto completo pagamento di sanzione amministrativa nel caso di costruzione abusiva;
 - definita catastalmente negli edifici per cui non era necessario atto abilitativo del Sindaco al momento dell'accatastamento.
- (2) Tali interventi devono mantenere almeno i muri perimetrali del piano terra.
- (3) Per la definizione di superfetazioni vedi art. 4.02.

ART. 2.05

EDIFICABILITA'

Nei limiti fissati dalla legge e dal P.P.A. e secondo le previsioni del P.R.G. vigente, area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

Nelle aree non soggette a strumento urbanistico attuativo, in caso di mancanza o di non adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria l'edificazione è comunque subordinata all'impegno di realizzazione, da parte del richiedente la concessione edilizia, delle opere mancanti o non adeguate, garantito da idonea fidejussione.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate e sottoposte a collaudo entro il termine di ultimazione dei lavori e comunque prima della richiesta dell'abitabilità/agibilità, il cui rilascio è condizionato all'esito favorevole del collaudo medesimo.

L'utilizzazione edificatoria di un'area comporta l'asservimento della stessa alla costruzione realizzata, nei limiti degli indici di edificabilità utilizzati.

La capacità edificatoria sulla base degli indici di edificabilità vigenti è pertanto quella residua dalla eventuale avvenuta utilizzazione legittima (1) ai fini edificatori per costruzioni preesistenti, indipendentemente da qualsiasi suddivisione o trasferimento di proprietà o altro diritto reale, ed è calcolata in rapporto al rilievo dello stato di fatto della superficie del lotto.

(1) Intendasi utilizzazione legittima:

- quella avvenuta a seguito di concessione o licenza edilizia;
- quella consolidatasi in assenza di atto abilitativo del Sindaco qualora non dovuto al momento della costruzione o in assenza di normativa urbanistica al momento dei successivi passaggi di proprietà.

ART. 2.06

DECADENZA QUINQUENNALE DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI O DI TOTALE INEDIFICABILITA' PREVISTI NEL P.R.G.

In caso di decadenza dei vincoli di Piano Regolatore Generale ai sensi di legge, i privati aventi titolo possono realizzare le previsioni di piano, previo progetto d'intervento convenzionato col Comune che garantisca le finalità di generale interesse dell'opera, oppure avvalersi delle facoltà loro concesse dall'art. 4, ultimo comma della Legge n° 10/77.

A tal fine si dà atto che deve intendersi centro abitato il territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 13 punto 3 della L.R. n° 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 2.07

STANDARDS - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il P.R.G. individua nella cartografia le aree e le attrezzature di servizio (standards) aventi rilevanza urbanistica ai vari livelli: di insediamento, di quartiere, urbano e territoriale.

Per una corretta applicazione delle previsioni di P.R.G., tenuto conto della tecnica progettuale adottata nella sua elaborazione, occorre ricavare in ciascun insediamento soggetto a piano urbanistico attuativo la quota minima di standards interni prevista dalla legge, fermo restando, per l'eventuale quota rimanente, la possibilità di reperimento in altra area attigua o di corresponsione di equivalente monetizzazione.

Le aree per urbanizzazioni primarie, prima di essere cedute al Comune, devono essere attrezzate a cura e spese dei titolari dell'intervento edificatorio: nei casi in cui si ritenga opportuno il coordinamento e l'intervento diretto del Comune nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Consiglio Comunale può disporre la monetizzazione pari al corrispettivo del costo di esecuzione.

ART. 2.08

FACOLTA' DI DEROGA - DESTINAZIONE TEMPORANEA DI IMMOBILI A
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE

Il Sindaco, previa deliberazione di assenso del C.C., può rilasciare la concessione o autorizzazione in deroga nei casi e nei modi previsti dalla legge.

Il Sindaco, con la medesima procedura del comma precedente, può altresì autorizzare la destinazione temporanea a servizi pubblici o di interesse generale di immobili a diversa destinazione d'uso, sempre che l'Ente o l'Amministrazione o comunque il Soggetto gestore del servizio, senza scopo di lucro, si impegni con apposito atto unilaterale d'obbligo a ripristinare lo stato originario al momento della cessazione dell'uso di detti immobili.

Gli istituti di credito, anche se di diritto pubblico, sono esclusi dalla facoltà di cui al comma precedente.

ART. 2.09

VINCOLI AMBIENTALI

E' fatto obbligo del rispetto dei vincoli ambientali imposti dalla vigente legislazione Nazionale e Regionale ancorchè non riportati graficamente nelle tavole di piano con le eventuali esclusioni di legge.

Il riporto cartografico della profondità delle fasce di rispetto (anche per quanto riguarda la viabilità, le ferrovie, i cimiteri, gli assi fluviali, ecc.) ha valore indicativo per individuare gli ambiti territoriali ove tali limitazioni non operano (ad es. centri abitati, ecc.), dovendosi ritenere sempre e comunque prevalente e prescrittiva l'applicazione delle distanze di legge effettuata direttamente alla configurazione di fatto degli elementi da tutelare.

Per gli edifici esistenti di interesse storico-artistico, ivi compresi quelli di cui all'art. 3.02 punto 3, compresi nelle sopraindicate fasce di inedificabilità, sono comunque sempre ammessi gli interventi per essi previsti in rapporto alla loro classificazione in P.R.G.

ART. 2.10

PIANI ATTUATIVI

Sono fatti salvi i piani attuativi in vigore alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.

E' fatta salva la possibilità di adeguare i piani alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.

Sono fatte salve le normative di attuazione dei piani urbanistici attuativi anche dopo la scadenza di validità degli stessi, ad eccezione delle disposizioni di carattere procedurale (commissioni di coordinamento, ecc.).

Tali norme costituiscono parte integrante delle previsioni normative di P.R.G. specificandone e dettagliandone caso per caso le modalità applicative, per le parti già realizzate dei piani attuativi scaduti.

T I T O L O I I I °
Z O N I Z Z A Z I O N E

ART. 3.01

ZONIZZAZIONE

Nelle varie zone individuate nelle tavole del P.R.G. sono ammessi i diversi tipi di intervento con i limiti e le prescrizioni indicate nelle schede allegate:

- 1 - Scheda relativa alle zone residenziali
- 2 - Scheda relativa alle zone ricettive turistiche
- 3 - Scheda relativa alle zone produttive e terziarie
- 4 - Scheda relativa alle zone per attrezzature e servizi.

Le zone omogenee A ed E, nonché le aree soggette a vincoli ambientali o a specifici interventi di riorganizzazione del tessuto esistente (zone soggette a progetti speciali), sono disciplinate rispettivamente dagli artt. 3.02, 3.03, 3.04, 3.05.

S C H E D A N. 1 ZONA RESIDENZIALI		DESTINAZIONE PREVALENTE: residenza e attività connesse. Sono di norma escluse le destinazioni incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona. A titolo esemplificativo sono attività connesse: il commercio, l'artigianato compatibili con la residenza, i distributori di carburante, i pubblici esercizi, centri culturali e ricreativi, scuole private, scuole di ballo, palestre, locali di spettacolo, edicole, uffici, banche, sale giochi, gli alberghi, ecc. Sono sempre ammesse le funzioni di servizio.		NORME GENERALI: Commercio al dettaglio, artigianato di servizio compatibile con la residenza, pubblici esercizi e uffici ammessi nell'ambito del 3% dell'indice di zona, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq. di superficie netta per unità fondiaria (il tutto tranne che per il punto 1.5 e 1.6).	
ZONE OMOGENEE D.M.-L.U.R.	CLASSIFICAZIONE DI ZONA	PARAMETRI EDIFICATORI	CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	PROCEDURE D'INTERVENTO	NORME PARTICOLARI
B	1.1 edificate	Uf ≤ 1 mq/mq H ≤ 25 m.	Residenza ed attività connesse e complementari	edilizio diretto	- Per il commercio al dettaglio ecc., oltre alla facoltà di cui sopra, vedi scheda attività produttive terziarie punti 3.3 lettera b ₂ e 3.4.
B	1.2 speciali di ristrutturazione	Vedi Tab. B	Vedi Tab. B	Vedi Tab. B	-Vedi Tab. B
C	1.3 di espansione	Ut ≤ 0,7 mq/mq	Residenza ed attività connesse e complementari	urbanistico preventivo	- per RU, E, N.Q.U., L, H ≤ 30 m. - per RF e altri, H ≤ 15 m. - almeno il 33% dell'intera capacità edificatoria deve essere destinata a PEEP
C	1.4 di espansione PEEP	Ut ≤ 0,7 mq/mq	Idem c.s.	P.E.E.F.	- idem c.s. per le aree classificate PEEP - le previsioni riportate sulle tavole di P.R.O. all'interno dei perimetri P.E.E.P. hanno solo valore indicativo
B	1.5 edifici civili nel Forese	per unità fondiaria si applicano separatamente i seguenti indici: - 200 mq. di Su residenziale; - 30 mq./ha di servizi rurali o accessori con min.25 mq. sempre ammessi; - Hf ≤ 7,50 m.o comunque quella preesistente se maggiore, per le due fronti principali(tendenti come tali le fronti di maggiore sviluppo in pianta)	Idem c.s.	edilizio diretto	- Sono "edifici civili nel Forese" quelle costruzioni di carattere non storico esistenti in territorio agricolo ed adibite a residenza ed attività complementari, non appartenenti ad aziende agricole come definite al successivo art. 3.03 alla data del 28/4/1975, nonché le scuole diurne eventualmente comprese nell'edificio, vedi, oltre alla facoltà ammessa dalle norme generali di cui sopra, anche la scheda attività produttive e terziarie punto 3.3 lett. b ₁ - obbligo di copertura a falde con pendenza compresa fra il 30 e il 40%
B	1.6 "ghetti" non classificati in zona "A"	V. edifici civili nel Forese	Idem c.s.	edilizio diretto:	- per la classificazione vedi tab. C - per le attività extraresidenziali eventualmente comprese nell'edificio, vedi, oltre alla facoltà ammessa dalle norme generali di cui sopra, anche la scheda attività produttive e terziarie punto 3.3 lett. b ₁

varie	1.7 edificate a verdetto privato	<p>- Su esistente alla data di adozione delle presenti norme</p> <p>- Hf \leq 7,50 m. o comunque quella preesistente se maggiore, per le due fronti principali intendenze come tali le fronti di maggiore sviluppo in pianta</p>	solo residenza	edilizio diretto	<ul style="list-style-type: none"> - è prescritta la tutela delle alberature esistenti - obbligo di attrezzare a verde le aree libere da costruzioni e spazi di sosta. - obbligo di copertura a falde con pendenza compresa fra il 30 e il 40%. - gli edifici esistenti possono subire incrementi di Su entro la sagoma purché vengano ripetuti parcheggi privati da asservire alle unità immobiliari comprese nel fabbricato in ragione di almeno 10 mq/100 mc di costruzione.
-------	----------------------------------	---	----------------	------------------	---

TABELLA "B"ZONE RESIDENZIALI SPECIALI DI RISTRUTTURAZIONE

Per esse valgono le norme generali delle Zone Residenziali, e, salvo diversa particolare prescrizione, le seguenti disposizioni:

- per intervento edilizio diretto:
 - a) sono sempre consentite le operazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e tutti gli interventi ammessi dal II° e III° comma dell'art. 2.03;
 - b) per le sole aree per cui non vi sia l'obbligo esplicito di intervento urbanistico preventivo, interventi eccedenti quanto previsto dal II° e III° comma dell'art. 2.03 nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - * valgono le norme edificatorie proprie della Zona Residenziale Edificata art. 3.01 scheda 1 punto 1.1, e quelle che ad essa si riferiscono;
 - * P. pubblici di urb.ne primaria da reperirsi sul lotto o in area limitrofa ad esso funzionalmente collegata: 3 mq./ab. teorico insediato e comunque non meno 3 mq./30 mq. di Su residenziale;
 - * Opere di urbanizzazione primaria per complessi o superfici direzionali o commerciali (o assimilabili):
 - 40% della Su a parcheggio;
 - 60% della Su a verde;
 - * La superficie destinata a opere di urbanizzazione (come ad es.: viabilità e parcheggi pubblici, verde pubblico, etc.) non è computata al fine della capacità edificatoria realizzabile;
 - * Sm: quella definita dalle tavole di piano, o dalle particolari prescrizioni delle singole aree, o quella appositamente deliberata dal C.C.;
- per intervento urbanistico preventivo:
 - * $Ut \leq 1$ mq./mq.
 - * $H \leq 30$ mt.
 - * Opere di urbanizzazione: come per legge
 - * Sm = quella definita dalle tavole di piano o dalle norme particolari o quella appositamente deliberata dal C.C. a norma dell'art. 4.01.

NORME PARTICOLARI

- R I° Via Circonvallazione Occidentale
 - Sm = 2.500 mq.
- R II° Viale della Repubblica (ex Tabacchificio)
 - Obbligo di intervento urbanistico preventivo
 - Cessione al Comune di locali per servizi pubblici per una superficie utile di almeno 1.000 mq.

R III- Via Titano

- L'indice edificatorio Ut \leq 1 mq./mq. va così ripartito:
 - * Ut \leq 0,7 mq./mq. per la residenza
 - * Ut \leq 0,3 mq./mq. per uffici, attività commerciali, pubblici esercizi e banche.
- Obbligo di intervento urbanistico preventivo esteso a tutta l'area del parco urbano attiguo e del parcheggio pubblico che prospetta su Via Titano e Via Bramante.
- Cessione al Comune delle aree destinate a parco pubblico e sedi stradali circostanti, nonché di una fascia della profondità di 8 mt. lungo il confine con le esistenti case a schiera di Via Titano.
- Opera di urb.ne primaria: costruzione del tratto di nuova sede stradale che separa le due aree edificabili.

R IV- Via Marecchiese

- Aree per standards in ragione di 40 mq./ab per ricavare spazi collettivi
- Obbligo di intervento urbanistico preventivo.

R V- Via Saffi

- Obbligo di intervento urbanistico preventivo.

R VI- Via Circonvallazione Meridionale: nessuna.R VII- Via Tripoli: nessuna.R VIII- Viale Valturio: nessuna.

TABELLA "C"PRESCRIZIONI DA OSSERVARSI NEI SINGOLI GHETTI1. - Ghetti totalmente ricompresi in zona omogenea B:

Si applica la disciplina di cui all'art. 3.01 scheda 1 - Zone Residenziali, punto 1.6.

Ghetti individuati nella "Tavola di individuazione e numerazione dei nuclei sparsi denominati Ghetti" con i numeri:

1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16
 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 30 - 32 -
 33 - 34 - 35 - 36 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48
 - 49 - 50 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 66 -
 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 80 - 81
 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86.

2. - Ghetti totalmente ricompresi in zona omogenea A:

Si applica la disciplina di cui all'art. 3.02 punto 2 relativa ai Nuclei Storici denominati "Ghetti".

Ghetti individuati nella "Tavola di individuazione e numerazione dei nuclei sparsi denominati Ghetti" con i numeri:

31 - 37 - 38 - 51 - 52 - 53 - 59 - 87.

3. - Ghetti ricompresi parte in zona omogenea A e parte in zona omogenea B

Si applica la disciplina di cui all'art. 3.02 punto 2 per la parte compresa in zona omogenea A, e quella di cui all'art. 3.01 scheda 1, punto 1.6, per la parte ricadente in zona omogenea B.

Con riferimento alle schede individuative dei singoli ghetti richiamate all'art. 1.02 sono comprese in zona omogenea A:

- per il ghetto n° 22: le unità fondiarie comprese nello "Sviluppo" in Sc. 1:1000
- per il ghetto n° 28: l'edificio posto in via Montese n° 9-11-13 evidenziato nella fotografia n° 1
- per il ghetto n° 65: l'edificio posto in V. S. Lorenzo in Correggiano n° 55 evidenziato nella fotografia n° 13
- per il ghetto n° 79: l'edificio posto in V. della Zingarina n° 14-16 evidenziato nella fotografia n° 9.

Le parti rimanenti dei predetti ghetti n° 22-28-65-79 sono comprese in zona omogenea B.

S C H E D A ZONE RICETTIVE TURISTICHE	CLASSIFICAZIONE DI ZONA	PARAMETRI EDIFICATORI	CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	PROCEDURE DI INTERVENTO	NORME PARTICOLARI
<p>DESTINAZIONE PREVALENTE: ricettiva turistica. Sono di norma escluse le attività non compatibili con il carattere ricettivo turistico di zona (es. industria, attività rumorose, ecc.)</p>	<p>2.1 Alberghiera</p>	<p>a) Lotti ineditati o con $U_f < 1 \text{ mq/mq}$ $+ U_f \leq 1 \text{ mq/mq}$ $+ H \leq 25 \text{ m.}$</p> <p>b) Lotti con $U_f \geq 1 \text{ mq/mq}$: è ammesso ogni tipo di intervento di riqualificazione dell'edilizia esistente (ivi compresa demolizione con ricostruzione) con incremento una tantum del 15% della Su fino a: - per intervento singolo $+ U_f \leq 1,7 \text{ mq/mq}$ $+ H \leq 25 \text{ m.}$ - per accorpamento $+ U_f \leq 2,0 \text{ mq/mq}$ $+ H \leq 25 \text{ m.}$ $+ S_c \leq S_c \text{ esistente}$ (e comunque $Q < 0,40 \text{ mq/mq}$) + P interni al lotto: 1 posto auto/2 posti letto;</p>	<p>Attività ricettive turistiche, residenza turistica o permanente, attività accessorie e complementari alle stesse.</p> <p>Sono ammesse le destinazioni compatibili con il carattere prevalentemente ricettivo alberghiero della zona.</p>	<p>edilizio diretto</p> <p>edilizio diretto</p>	<p>NORME GENERALI: 1 - Tranne che nelle colonie e nei campeggi, il commercio al dettaglio, artigianato di servizio, pubblici esercizi e uffici sono ammessi al 30% degli indici edificatori totali di zona, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq. di Su netta per unità fondiaria.</p> <p>2 - Per la residenza gli alloggi con Su netta $< 50 \text{ mq.}$ non devono essere superiori al 25% del n. totale degli alloggi compresi nell'unità fondiaria.</p> <p>3 - Le residenze turistico-alberghiere sono ammesse secondo le norme di zona, solo se dotate di n. comuni, distinte dalla eventuale sala ristorante o prima colazione o bar, di superficie utile netta pari almeno all'8% della Su totale e comunque non inferiore a 40 mq.. I collegamenti verticali dovranno essere comuni alle diverse unità abitative.</p> <p>4 - Le aree scoperte di pertinenza dei nuovi edifici devono essere destinate a verde attrezzato almeno per il 50%, tranne che per i campeggi.</p> <p>NORME PARTICOLARI</p> <p>v. Zone residenziali edificate: scheda n. 1 punto 1.1.</p> <p>- La residenza è ammessa solo nella quantità complessivamente esistente per unità fondiaria alla data di adozione del presente norme.</p> <p>- Per il commercio al dettaglio, artigianato di servizio, pubblici esercizi, uffici oltre alle facoltà generali valde per le zone ricettive turistiche di cui sopra, vedi scheda Attività produttive e terziarie punti 3.3, lett. b2, e 3.4.</p> <p>- Per gli edifici residenziali esistenti è ammessa la trasformazione in edifici turistico-ricettivi, anche mediante demolizione e ricostruzione, con indice non superiore a quello dell'edificio esistente se lo stesso è $> 1 \text{ mq/mq}$.</p> <p>- Per accorpamento si intende l'intervento che avvenga su due o più lotti (di cui almeno uno con $U_f \geq 1 \text{ mq/mq}$) per una superficie complessiva non inferiore a 500 mq., eliminando ogni suddivisione interna fra gli stessi.</p>
<p>B</p>	<p>2.2 Residenziale/Alberghiera (mista)</p>	<p>a) Residenza ed attività extra-ricettive, nonché lotti ineditati o con $U_f < 1 \text{ mq/mq}$ $+ U_f \leq 1 \text{ mq/mq}$ $+ H \leq 25 \text{ m.}$</p>	<p>Sono ammesse le destinazioni compatibili con il carattere prevalentemente residenziale e ricettivo alberghiero della zona.</p>	<p>edilizio diretto</p>	<p>v. Zone residenziali edificate: scheda 1 punto 1.1</p>

	<p>- La residenza è ammessa solo nella quantità complessivamente esistente per unità fondiaria alla data di adozione delle presenti norme.</p> <p>- Per il commercio al dettaglio, artigianato di servizio, pubblici esercizi, uffici oltre alle facoltà generali valide per le zone ricettive turistiche, vedi Scheda Attività produttive e terziarie punti 3.3, lett. b2, e 3.4.</p> <p>- Per accorpamento si intende l'intervento che avviene su due o più lotti (di cui almeno uno con $Uf > 1$ mq/mq) per una superficie complessiva non inferiore a 900 mq., eliminando ogni suddivisione interna fra gli stessi.</p>	<p>edilizio diretto</p>	<p>Sono ammesse le destinazioni compatibili con il carattere prevalentemente residenziale e ricettivo alberghiero della zona.</p>	<p>b) Lotti edificati con edifici turistici ricettivi con $Uf \geq 1$ mq/mq; vedi Zona Alberghiera punto 2.1 b);</p>
<p>B D 2.3 Colonie</p>	<p>Le aree libere di pertinenza degli edifici non utilizzate come spazi di sosta, vanno attrezzate per il gioco e lo sport inserito nel verde.</p>	<p>edilizio diretto</p>	<p>Ammesse solo colonie, case per ferie, e ostelli per la Gioventù, nonché le attrezzature accessorie e comunque connesse con la attività di turismo sociale.</p> <p>Ammesse inoltre attività congressuali e di rappresentanza, nonché attività culturali, sociali, educative e ricreative e servizi al turismo in genere.</p>	<p>Su * non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme; $H \leq 25$ m.; S_m * superficie minima d'intervento pari almeno all'intervento pari occupata dal complesso;</p>
<p>B D 2.4 Campaggi</p>	<p>Gli interventi dovranno avvenire secondo le indicazioni normative e di standards della apposita Legge Regionale n. 9/79 e successive modificazioni e integrazioni.</p>	<p>edilizio diretto anche per ampliamento</p>	<p>Ammessi solo campeggi e villaggi turistici come definiti dalla legge quadro sul turismo n. 372/83 e succ. modif. e integrazioni nonché attrezzature per attività turistiche.</p>	<p>a) esistenti alla data di adozione delle presenti norme: $Uf \leq 0,1$ mq/mq per installazioni fisse per servizi, ristorazione, uffici, commercio;</p> <p>b) di nuova istituzione: $Uf \leq 0,05$ mq/mq per installazioni fisse per servizi, ristorazione, uffici, commercio;</p>
	<p>idem c.s.</p>	<p>urbanistico preventivo</p>	<p>idem c.s.</p>	

S C H E D A N. 3

ZONE PRODUTTIVE E TERZIARIE
(non agricole e non turistiche)

DESTINAZIONE PREVALENTE: industria e artigianato, commercio e uffici secondo le specifiche indicazioni cartografiche.
Sono ammesse tutte le attività complementari e accessorie connesse con le destinazioni principali.

NORME GENERALI: Le attività lavorative pericolose o nocive, i depositi di materiali infiammabili per fini commerciali, sono ammessi anche fuori delle specifiche zone sulla base di progetti convenzionati approvati dal C.C., secondo le norme di legge in materia.

ZONE OMOGENEE D.M. - L.U.R.	CLASSIFICAZIONE DI ZONA	PARAMETRI EDIFICATORI	CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	PROCEDURE D'INTERVENTO	NORME PARTICOLARI
B D	3.1 edificate	a) per le zone industriali e artigianali: Uf \leq 0,7 mq/mq Sc \leq 60% Sf H \leq 8 m. pensiline: 10% di Sc b) -per le zone commerciali e direzionali normali: Uf \leq 0,5 mq/mq H \leq 25 m. -per le zone commerciali e direzionali speciali: vedi tab. D	Destinazioni prevalenti: artigianato e industria. Destinazioni prevalenti: commercio all'ingrosso e al dettaglio, uffici e banche, pubblici esercizi, artigianato di servizio, trasporti. vedi tab. D	edilizio diretto edilizio diretto vedi tab. D	- Per la residenza, nell'ambito dell'indice complessivo di zona, è ammessa una Su \leq 200 mq. per azienda e comunque non più del 30% della Su totale. - vedi tab. D
D	3.2 inedificate	a) per le zone industriali e artigianali: Ut \leq 0,5 mq/mq Sc \leq 60% Sf H \leq 8 m. pensiline: 10% di Sc b) -per le zone commerciali e direzionali normali: Ut \leq 0,4 mq/mq H \leq 25 m. -per le zone commerciali e direzionali speciali: vedi tab. D	Destinazioni prevalenti: artigianato produttivo e industria Destinazioni prevalenti: commercio all'ingrosso e al dettaglio, uffici e banche, pubblici esercizi, artigianato di servizio, trasporti. vedi tab. D	urbanistico preventivo urbanistico preventivo vedi tab. D	- Per la residenza, nell'ambito dell'indice complessivo di zona, è ammessa una Su \leq 200 mq. per azienda e comunque non più del 30% della Su totale. - vedi tab. D

<p>3.3 Attività produttive e terziarie esistenti fuori zona, alla data di adozione delle presenti norme.</p>	<p>Destinazioni di riferimento: Industria, artigianato con Su > 150 mq. e commercio all'ingrosso esistenti fuori zona e attività a loro accesso e/o complementari.</p>	<p>edilizio diretto</p>	<p>ficatorie ammesse per la corrispondente zona edificata produttiva e terziaria. - Gli incrementi una tantum sono ammessi solo per attività non rumorose e comunque compatibili con il carattere prevalente della zona.</p>
<p>a) per industria, medio e grande artigianato (Su > 150 mq.), e commercio all'ingrosso: + incremento una tantum del 20% della Su esistente alla data di adozione delle presenti norme; + pensilina: 10% della Sc</p>	<p>Destinazioni di riferimento: commercio al dettaglio, piccolo artigianato (Su < 150 mq.), pubblici esercizi, banche e uffici.</p>	<p>edilizio diretto</p>	<p>- Gli incrementi una tantum sono ammessi solo per attività non rumorose e comunque compatibili con il carattere prevalente della zona.</p>
<p>b1-se in zone per servizi o zone omogenee "G" o ghetti non classificati in zona "A" o in edifici civili nel Forase;</p> <p>- incremento una tantum del 50% fino a Su = 150 mq. -Hf < 7,50 m. o quella esistente se migliore per le fronti principali.</p>	<p>Destinazioni di riferimento: Distributori di carburante, attrezzature di assistenza all'auto e servizi connessi.</p>	<p>edilizio diretto</p>	<p>- Per attività esistenti di qs. genere comprese in edifici civili nel Forase o in ghetti non classificati in zona "A" l'ampliamento è ammesso sia per l'eventuale parte residenziale (v. scheda 1) sia per la parte extra-residenziale, in dipendentemente l'una dall'altra. - Obbligo di copertura a falde con inclinazione compresa fra il 30 e il 40%.</p>
<p>b2-se in altre zone: Uf < 0,5 mq/mq H < 25 m. purchè l'attività non sia esplicitamente vietata dalle norme di zona.</p>	<p>Destinazioni di riferimento: Distributori di carburante, attrezzature di assistenza all'auto e servizi connessi.</p>	<p>edilizio diretto</p>	<p>- Indici da usarsi in alternativa agli indici delle zone edificate residenziali e turistiche qualora si vogliano superare le quantità già ammesse nelle specifiche norme delle menzionate zone edificate residenziali o alberghiere o miste.</p>
<p>c) per distributori di carburante esistenti fuori zona: c1-in fase di rispetto stradale in zone agricole: Uf < 0,2 mq/mq in precario H < 7,50 m.</p>	<p>Destinazioni di riferimento: Distributori di carburante, attrezzature di assistenza all'auto e servizi connessi.</p>	<p>edilizio diretto</p>	<p>- La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo deve garantire le rimozioni senza oneri per l'Ente proprietario della strada, dei manufatti costituenti la stazione di servizio o l'attività comunque insediata, in tutti i casi di ampliamento della strada p di creazione di corsie di arroccamento.</p>

varie - varie		<p>c2-in altre zone: solo sostituzione delle attrezzature esistenti senza aumento di su.</p>	<p>Amnesso solo commercio al dettaglio, piccolo artigianato (Su < 150 mq.) non rumoroso, pubblici esercizi, banche e uffici.</p>	<p>edilizio diretto</p>	<p>-Le attrezzature fuori terra dovranno essere in precario compatibilmente con le prescrizioni del VV.FF.</p>
3.4 Nuove attività produttive e terziarie fuori zona		<p>Uf \leq 0,5 mq/mq H \leq 25 m.</p>	<p>Destinazioni di riferimento attività lavorative pericolose nocive, depositi di liquidi infiammabili, da collocarsi per legge fuori dai centri abitati.</p>	<p>Intervento edilizio diretto</p>	<p>-Disciplina particolare per nuove attività solo nelle zone residenziali edificate, di espansione (anche a PEEP), in quelle alberghiere o miste, in alternativa alla facoltà prevista nelle norme generali di tali agglomeramenti.</p>
varie - varie	3.5 Attività pericolose	<p>Uf 4 0,1 mq/mq H \leq 9 m. Sa = superficie minima di intervento comprendente anche la fascia di rispetto di tutta le inedificabili</p>		<p>Progetto unitario con autorizzazione da approvare in G.D. previa parere della U.F. incaricata dagli esperti in bellezza naturali</p>	<p>-Le caratteristiche delle protezioni e dei distacchi di isolamento sono fissati dalle singole leggi che regolano le diverse attività interessate.</p>
3.6 Zone per attività estrattive		<p>Si applica la specifica normativa PAE</p>	<p>Si applica la specifica normativa PAE</p>	<p>Si applica la specifica normativa PAE</p>	<p>-Si applica la specifica normativa PAE (vedi allegato n. 1) che costituisce parte integrante della presente normativa.</p>

TABELLA "D"ZONE COMMERCIALI E DIREZIONALI SPECIALI

Per esse valgono le norme specifiche di seguito riportate con l'obbligo di intervento urbanistico preventivo, tranne che per la zona della Fiera per cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, avendo già assunto una configurazione urbanistica consolidata.

1. - FIERA

Per le zone edificate ed inedificate destinate alla fiera:

* $U_f \leq 0,5$ mq./mq.

* $H \leq 25$ m.

Sono ammesse le destinazioni connesse con il funzionamento del complesso fieristico-congressuale e integrative delle stesse.

2. - CENTRO COMMERCIALE INTERMEDIO

Per il Centro Commerciale Intermedio:

* Su per il commercio al dettaglio $\leq 50\%$ Su totale

* $U_t \leq 0,4$ mq./mq.

* $H \leq 25$ m.

Sono ammesse destinazioni complementari ed accessorie a quelle commerciali al dettaglio e all'ingrosso, purchè utili al miglior funzionamento del complesso.

3. - CENTRO AGRO-ALIMENTARE

Tale zona è destinata all'insediamento di edifici ed attrezzature idonee ad accogliere tutte le strutture di produzione, raccolta, conservazione, lavorazione, confezione, distribuzione e commercializzazione di prodotti alimentari, ivi compresi mercati di tipo specialistico (es. ittico) e polivalente (del settore agro-alimentare).

- Oltre tali costruzioni è consentita l'edificazione di edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti del "Polo Annonario", Uffici e Mostre connesse alla attività di lavorazione e commercializzazione, nonché l'edificazione di abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, attività di ristorazione, banche ed altri servizi utili al miglior funzionamento del "Polo Annonario".

- L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

* U_t = Indice di utilizzazione territoriale ≤ 5.000 mq./Ha

* S_c = Superficie coperta $\leq 60\%$ Superficie fondiaria.

Aree per urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto previsto dalla vigente legislazione.

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

4. - ZONA DIREZIONALE PRESSO IL TRIBUNALE

- Nella presente zona sono previste destinazioni prevalentemente direzionali, eventualmente integrate con destinazioni commerciali al dettaglio, di servizio e residenziali, con gli indici e le quantità a seguito riportate e da realizzarsi previo piano urbanistico preventivo.
- $Ut \leq 0,45$ mq./mq. così ripartito:
 - * destinazione direzionale: almeno pari al 50%;
 - * destinazione commercio al dettaglio, artigianato di servizio e pubblici esercizi: max 25%;
 - * destinazione residenziale: max 25%.
- $H_{max} \leq 30$ mt.
- Standards di urbanizzazione da realizzare a cura e a spese dei lottizzanti e da cedere gratuitamente al Comune, unitamente alle relative aree, come di seguito riportato:
 - * Parcheggi pubblici: per una superficie non inferiore al 50% della Su, localizzati come da specifiche indicazioni contenute nelle Tavole di P.R.G./V.
 - * Verde pubblico: per una superficie non inferiore al 60% della Su.

5. - ZONA DIREZIONALE STADIO

- Nelle tavole di P.R.G./V. in scala 1:5000 è individuata la zona soggetta a Piano Particolareggiato denominato "zona stadio". Le zonizzazioni di dettaglio, la cui distribuzione planimetrica è da ritenersi indicativa, sono indicate nella planimetria di P.R.G./V. in scala 1:1000.
 - Per detta zona valgono le seguenti prescrizioni e quantità di edificazione da rispettare in sede di redazione del P.P.:
- 1) sull'area destinata dal PRG/V, scala 1:1000, ad "Insediamento Direzionale" (D D):
 - $Su \leq$ mq. 10.000
 - destinazione direzionale: min. il 50% della Su.
 - destinazione commerciale di dettaglio, artigianato di servizio o pubblici esercizi: max 10% della Su.
 - destinazione residenziale: min. il 25% della Su.
 - dovrà essere prevista la creazione di un'area da destinarsi a "verde pubblico" per una larghezza minima di ml. 10,00 sul fronte stradale della nuova viabilità di collegamento Via Roma - Via IX Febbraio, armonicamente integrata con le aree di parcheggio ivi previste
 - realizzazione e cessione gratuita a spese dei lottizzanti delle relative aree di urbanizzazione primaria
 - realizzazione e cessione gratuita a spese dei lottizzanti delle relative aree di urbanizzazione secondaria, da ricomprendersi in quelle distinte al successivo punto 2.
 - 2) In sede di convenzione, allegata al Piano Particolareggiato, dovrà essere prevista la realizzazione a spese dei lottizzanti e cessione gratuita al Comune delle aree inserite nella perimetrazione del P.P. destinate a "Zone Verdi da attrezzare" e "Parcheggio e Viabilità". Dette aree potranno anche essere utilizzate al reperimento degli standards previsti per le zone direzionali dalla vigente normativa urbanistica statale e regionale.

DESTINAZIONE PREVALENTE: attrezzature e servizi di generale interesse secondo le speciali individuazioni di zona.

NORME GENERALI: - Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente preposto dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici e di generale interesse, ove realizzato da parte dei privati.
- Gli impianti a rete di distribuzione di servizi pubblici possono essere realizzati in ogni parte del territorio comunale senza alcuna prescrizione particolare, come pure i manufatti ad essi accessori (cabine ENEL, armadi telefonici, cabine di regolazione, ecc.), avendo cura al loro miglior inserimento ambientale e funzionale.

NORME PARTICOLARI

ZONE OMOGENEHE D.M. - I.U.R.	CLASSIFICAZIONE DI ZONA	PARAMETRI EDIFICATORI	CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	PROCEDURE D'INTERVENTO	NORME PARTICOLARI
F F o G	4.1 Servizi sociali, sanitari, scolastici, religiosi, e amministrativi. Servizi tecnici pubblici e privati in genere. - Zone edificate - Zone inedificate	- Uf \leq 1 mq/mq - H \leq 25 m. - Uf \leq 0,8 mq/mq - H \leq 25 m.	Servizi sociali, sanitari, scolastici, attrezzature religiose, servizi amministrativi, centri civici e commerciali, mercati, servizi tecnici pubblici e servizi pubblici in genere, secondo le specifiche prescrizioni delle tavole di P.R.G.	- edilizio diretto di iniziativa pubblica o privata - edilizio diretto di iniziativa pubblica o privata	- L'area dedicata alle attrezzature coperte e scoperte non può superare complessivamente il 45% dell'intera superficie d'intervento. - Le aree libere da attrezzature, parcheggi (5% della St.), viabilità pedonali e veicolari, vanno attrezzate a verde.
vario G	4.2 Parco urbano o di quartiere. Attrezzature di base o di quartiere. Verde attrezzato o da attrezzare.	- Uf \leq 0,1 mq/mq - H \leq 8 m.	Aree verdi attrezzate	edilizio diretto di iniziativa pubblica o privata.	- Obbligo di ricavare a parcheggio almeno 250 mq/ha di St.
F	4.3 Parco Comprensorio	- Uf \leq 0,01 mq/mq - H \leq 8 m.	Parco con attrezzature di gioco, sport, attività ricreative e per il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, circoli, ritrovi.	progetto unitario convenzionato	
F F o G	4.4 Attrezzature sportivo ricreative.	- Uf \leq 0,2 mq/mq - H \leq 25 m.	Attività sportive e ricreative, attrezzature sportive polifunzionali coperte e scoperte e relativi servizi, attrezzature per lo svago, ricreative e di divertimento, attività complementari (locali per uffici, sale riu-	progetto unitario (convenzionato se attinuo da un soggetto non istituzionalmente preposto)	- Parcheggi da dimensionarsi in rapporto al numero di utenti che contemporaneamente possono fruire degli impianti e alla disponibilità di posti nell' intorno dell'area, con min. 5% della Sup. totale d'intervento. - Obbligo di attrezzare a verde le aree libere da parcheggi e attrezzature. - E' consentita in destinazione ad attività commerciali al dettaglio per un massimo del 10% della Su realizzabile e comunque sempre con accorpamenti non superiori ai 500 mq.

P 0 0	<p>4.5 Attrezzature prevalentemente turistiche che:</p> <p>P.0.5. tur (parco, gioco, sport)</p> <p>P.0.6. tur (servizi collettivi)</p>	<p>- Uf \leq 0,05 mq/mq - H \leq 25 m.</p> <p>- Uf \leq 0,4 mq/mq - H \leq 25 m.</p>	<p>Altre attrezzature ricreative e sportive, noleggio cicli e motocicli, servizi, attività di ristorazione complementari alle attrezzature di cui sopra.</p> <p>Attrezzature ricreative, di spettacolo (dancing, cinema, ecc.) e relativi servizi, attività di ristorazione complementari alle attrezzature di cui sopra.</p>	<p>-Parcheggi da dimensionarsi in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, col minimo del 5% della Sf. -Le aree libere dalle attrezzature e dai parcheggi devono essere destinate a verde.</p>	
varie G	<p>4.6 Parcheggi: 4.6.1-aree di sosta non attrezzate</p> <p>4.6.2-aree di sosta attrezzate (Parcheggi attrezzati o Parcheggi di Sm > 2000 mq.)</p>	<p>- anche soluzioni multipiano - H \leq 25 m.</p> <p>- Uf \leq 0,3 mq/mq - H \leq 25 m.</p>	<p>Parcheggi ed eventuali attrezzature di protezione e custodia</p> <p>Parcheggi attrezzati con distributore di carburanti, attività di assistenza e servizio alla mobilità (officine riparazioni, lavaggio, ecc.) ed altre destinazioni connesse e complementari alla viabilità ritenute congrue dal C.C. col carattere della zona.</p>	<p>progetto unitario (convenzionato se attuato da un soggetto diverso dal Comune).</p> <p>progetto unitario (convenzionato se attuato da un soggetto diverso dal Comune).</p>	<p>-Parchemento minimo obbligatorio da ricavare: 1 posto auto/30 mq. di Sf.</p> <p>-Parchemento minimo obbligatorio da ricavare: 1 posto auto ogni 50 mq. di Sf. Le costruzioni destinate a contenere i veicoli al fine del raggiungimento del parcheggio minimo non costituiscono Su.</p>

F O G	4.7 Aree con vincolo cimiteriale	<p>- Ut. \leq 0,3 mq/mq per la definizione del singolo Piano Regolatore Cimiteriale</p> <p>15 m. per i cimiteri urbani</p> <p>- II \leq 7,50 m. per i cimiteri del Forese</p>	<p>- Cimiteri e luoghi per il culto</p> <p>- Aree esterne ai cimiteri (fasce di rispetto cimiteriale): sono riservate esclusivamente all'eventuale ampliamento dei cimiteri e ai servizi ad essi connessi quali vendita fiori, arruoli sacri, onoranze funebri, ecc.</p>	<p>edilizio diretto nel quadro delle previsioni dello specifico Piano Regolatore Cimiteriale</p>	<p>- Per eventuali costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto cimiteriale, con destinazioni diverse da quelle ammesse, sono unicamente consentiti gli interventi di cui all'art. 2.04.</p>
varie	G 4.8 verde attrezzato nella produzione e nella residenza	<p>- Uf \leq 0,3 mq/mq</p> <p>- H \leq 15 m.</p>	<p>Servizi aziendali o interaziendali o attrezzature di servizio alla residenza nel verde</p>	<p>progetto unitario convenzionato</p>	<p>- Almeno il 50% dell'intera superficie deve essere destinato a verde attrezzato.</p>

ART. 3.02

ZONE OMOGENEE A

Le tavole di P.R.G. individuano quali zone omogenee A le parti di territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Tali insediamenti sono così suddivisi:

- 1 - Centro Storico;
- 2 - Nuclei abitativi storici denominati "Ghetti";
- 3 - Edifici e complessi isolati di interesse storico, ambientale e paesaggistico;
- 4 - Zone di salvaguardia dell'impianto urbanistico e tipologico esistente.

Per tali zone sono da osservarsi le prescrizioni di seguito specificate:

- 1 - CENTRO STORICO
 - 1.1 Zonizzazione

Denominazione	Destinazione d'uso	Modalità d'intervento
- Subzone residenziali	Ammissa solo residenza nonché attività terziarie nella quantità di Su a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, complessivamente esistente alla data di adozione delle presenti norme, fatta salva l'estensione al l.P delle superfici commerciali esistenti, come di seguito specificato.	Intervento edilizio diretto nei limiti delle prescrizioni relative alle modalità di intervento.
- Subzone residenziali terziarie	Ammesse: residenze, terziario in genere, attività non nocive o incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale-terziario della zona.	Intervento edilizio diretto nei limiti delle prescrizioni relative alle modalità d'intervento.
- Subzone speciali	vedi prescrizioni particolari TAB. E.	Intervento urbanistico preventivo, salvo diversa prescrizione particolare.
- Subzone soggette a intervento urbanistico preventivo	Come per le subzone residenziali terziarie.	Intervento urbanistico preventivo.

ne per attrezzatura e servizi Vedi art. 3.01 scheda zone per attrezzature e servizi.

Vedi art. 3.01 scheda zone per attrezzature e servizi.

Nell'ambito del Centro Storico è comunque sempre consentita la estensione al 1° piano di attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi purchè le stesse siano esistenti alla data di adozione delle presenti norme al piano terra degli stessi fabbricati.

Nell'ambito del Centro Storico è invece esclusa la possibilità di insediamento di nuove banche negli edifici individuati nella allegata planimetria del Piano del Centro Storico in Sc. 1:1000.

In tali edifici sono consentiti solo gli ampliamenti delle banche esistenti in locali contigui con il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici previste dal P.R.G./V. e con esclusione dei fronti strada al piano terra degli edifici e delle superfici residenziali esistenti.

Nelle residue zone del Centro Storico sono consentiti l'insediamento di nuove banche e l'ampliamento di quelle esistenti con il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici previste dal vigente P.R.G. ma con esclusione dei locali adibiti a cinema, alberghi, autorimesse pubbliche, artigianato e residenza.

1.2 Modalità di intervento sugli edifici e verde privato

Denominazione	Normativa applicabile
1 - Fabbricati soggetti a restauro con vincolo assoluto	Categoria di intervento A1 "restauro scientifico" (art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif. ed integrazioni). Parere obbligatorio della competente Soprintendenza.
2 - Fabbricati soggetti a restauro conservativo	Categoria di intervento A2 "Restauro e risanamento conservativo di tipo A" (art. 36 L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni). Per tali edifici è in ogni caso richiesto il parere preventivo della Soprintendenza competente.
3 - Fabbricati soggetti a risanamento e ripristino conservativo	Categoria di intervento A2 "Restauro e risanamento conservativo di tipo B" (art. 36 L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni). Per le stesse unità edilizie fatiscenti, o parzialmente demolite di cui è possibile recuperare adeguata documentazione storica, si applica la sottocategoria di intervento "Ripristino tipologico" di cui al sopra citato art. 36 (1). In tutti i casi occorre mantenere l'H esistente, salvo incremento per comprovate esigenze igieniche derivanti dall'insufficiente altezza interna dei locali.

- 4 - Fabbricati soggetti a conservazione tipologica
- Categoria di intervento A3 "Ristrutturazione edilizia" (art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif. ed integrazioni) con obbligo di conservazione tipologica (2) dell'edificio e della sua area di sedime nel rispetto delle prescrizioni di allineamento. Per i fabbricati per i quali è prescritta la conservazione di elementi architettonici vige altresì l'obbligo del restauro e ripristino dei fronti esterni prospicienti spazi pubblici. È esistente, salvo incremento per comprovate esigenze igieniche derivanti dall'insufficiente altezza interna dei locali.
- 5 - Fabbricati soggetti a ristrutturazione edilizia
- Categoria di intervento A3 "Ristrutturazione edilizia" (art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif. ed integrazioni). È esistente, salvo incremento per comprovate esigenze igieniche derivanti dall'insufficiente altezza interna dei locali.
- 6 - Fabbricati in stridente contrasto con l'ambiente
- Ammesse per intervento edilizio diretto manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazioni che non alterino la sagoma, la destinazione d'uso legittima o legittimata (v. nota artt. 2.03 e 2.04) con altra incompatibile con quelle ammesse per la zona, non aumentino la Su e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.
Mediante Piano di Recupero è ammesso ogni intervento di ristrutturazione edilizia di cui alla Categoria di intervento A3 della L.R. n° 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 7 - Interventi di demolizione
- Demolizione, fermo restando la possibilità di eseguire solo interventi di cui all'art. 2.04, fino all'avvio dell'eventuale procedura espropriativa.
- 8 - Unità edilizie soggette ad intervento urbanistico preventivo
- Nel rispetto delle specifiche prescrizioni relative ai singoli fabbricati, sono ammesse tutte le categorie di intervento, fino alla A4 "Ristrutturazione urbanistica", previste dall'art. 36 della citata legge urbanistica regionale con indice $U_f \leq 1,66$ mq/mq. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, che può configurarsi anche come Piano di recupero, sono ammessi unicamente interventi fino alla categoria A2 dell'art. 36 della citata Legge Regionale, con unità minima di intervento pari all'unità fondiaria.
- 9 - Zone edificate a verde privato
- Vedi art. 3.01 Scheda "Zone Residenziali", in particolare "Zona edificata a verde privato".
- Per i fabbricati per i quali sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia - Categoria di intervento A3 di cui al citato art. 36 della L.R. n° 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, sono consentiti aumenti di Su entro la sagoma del fabbricato.
- È obbligatoria la demolizione senza ricostruzione di tutte le superfetazioni.
- L'unità minima d'intervento per semplice concessione o autorizzazione edilizia è l'unità fondiaria come definita al successivo art. 4.02

2 - NUCLEI STORICI DENOMINATI "GHETTI"

Per i nuclei o loro porzioni che restano individuati come appartenenti a zona omogenea A nelle apposite tavole ed elenchi di P.R.G. si applicano le seguenti prescrizioni:

- destinazione d'uso: v. subzone residenziali;
- modalità d'intervento sugli edifici: v. fabbricati soggetti a conservazione tipologica senza conservazione di elementi architettonici;
- procedura d'intervento: intervento edilizio diretto;
- unità minima d'intervento: unità fondiaria (v. art. 4.02).

3 - EDIFICI O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.

Per le costruzioni o i complessi individuati in tal modo nelle tavole di P.R.G. valgono le seguenti prescrizioni:

- destinazione d'uso: v. subzone residenziali, può inoltre essere destinato ad attività di agriturismo;
- modalità d'intervento sugli edifici: v. fabbricati soggetti a risanamento e ripristino conservativo;
- procedura d'intervento: intervento edilizio diretto;
- unità minima d'intervento: unità fondiaria (v. art. 4.02);
- nel caso che l'edificio appartenga ad aziende agricole, così come definite dal successivo art. 3.03, fermo restando gli obblighi di cui sopra, saranno possibili tutte le altre operazioni ammesse per la zona agricola.

4 - ZONE DI SALVAGUARDIA DELL'IMPIANTO URBANISTICO E TIPOLOGICO ESISTENTE

Per tali zone si applicano le seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso: v. subzona residenziale;
- modalità d'intervento sugli edifici: v. fabbricati soggetti a conservazione tipologica;
- procedura d'intervento: intervento edilizio diretto;
- per le aree libere da costruzioni valgono le prescrizioni di cui alla zona residenziale edificata a verde privato (art. 3.01);
- unità minima d'intervento: unità fondiaria (art. 4.02).

NOTE:

- (1) In tali casi è consentita anche la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio fatiscente.
- (2) La conservazione della tipologia edilizia non comporta la conservazione della tipologia strutturale (statica) dell'edificio.

TABELLA "E"SUBZONE SPECIALI

Sono soggette a particolari prescrizioni le sottoindicate zone individuate nelle tavole di P.R.G.

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

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 soggetta ad 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) E' ammesso il mantenimento del solo impianto di distribuzione del carburante (senza aumento della superficie e della cubatura esistente) individuato appositamente nelle Tavole di P.R.G. in Sc. 1:1000.
- c) In attesa o in mancanza del progetto unitario di sistemazione sono ammesse le opere di cui all'art. 2.07 e di 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 di Recupero di iniziativa pubblica e privata di sistemazione urbanistica, architettonica ed ambientale, per modificare l'assetto attuale della fascia di Centro Storico affacciantesi sul fiume Marecchia.
- b) Le previsioni del P.R.G. 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. stesso.
Il Piano di Recupero 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 esistenti.

In particolare il Piano di Recupero 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'ex Ospedale Pediatrico Provinciale, così come indicati nella planimetria in Sc. 1:1.000.
Le superfetazioni che si riferiscono all'isolato in oggetto e indicate in planimetria da apposita simbologia, sono da considerarsi indicative e suscettibili di modifiche in sede di stesura del Piano di Recupero, in relazione alle ricerche storico-stratigrafiche preliminari alla stesura del progetto.
- d) Le prescrizioni particolari per interventi di ristrutturazione edilizia A3 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 alla data del 28/4/1975) ristorante-trattoria-bar (la cui ubicazione esatta è da definirsi nel progetto di P.R.).
- 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. Il progetto dovrà rispettare le alberature esistenti e l'area libera essere destinata a verde pubblico.
- g) In mancanza del Piano di Recupero l'attività edilizia dell'area è soggetta all'art. 2.03.

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), migliori 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, 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 superficie utile lorda massima di mq. 1.200 e altezza di metri 13,50.
Tale nuovo edificio, che può consentire una riqualificazione ambientale di un tessuto ora assai discomogeneo e male utilizzabile, dovrà essere destinato ad attrezzature e servizi pubblici, ivi compresa l'attività scolastica di cui ai punti c) e f).
In alternativa l'area può essere attrezzata a giardino con le modalità di cui al successivo punto d).

- d) Piazzetta Teatini sarà sistemata prevalentemente a spazio pedonale (parzialmente alberato): non sono ammessi parcheggi mentre edicole od altre costruzioni sono ammesse solo in precario.
- e) Gli edifici facenti parte dell'Istituto di Istruzione Secondaria sono soggetti a ristrutturazione edilizia (A3) purchè 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 $U_f \leq 1$ mq./mq. e altezza massima di metri 15,00.
- 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, eccezion fatta per gli interventi di realizzazione di opere precarie e dei giardini. Sono ammesse tutte le altre modalità di intervento per "Intervento edilizio diretto" (Manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.) nei limiti di cui al 2° comma dell'art. 2.03.
- 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 gli 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 "Galli" sull'area già occupata dal Teatro ed ora sede della Palestra Comunale e sulle aree circostanti secondo il progetto vincente l'apposito concorso.
- 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 dalle eventuali opere sotterranee dalla Rocca Malatestiana di almeno metri 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.

) ARCO D'AUGUSTO.

- a) L'area compresa tra il Parco AUSA, vicolo Montirone, via Santa Chiara, vicolo del Volcone, via Castracane, via Brighenti, via Bertani, deve essere oggetto di un Piano Particolareggiato di riqualificazione urbanistica ed ambientale, tale da modificare l'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 d'Augusto, con netta separazione del traffico pedonale dal traffico veicolare, secondo le indicazioni delle planimetrie in scala 1:1.000 del P.R.G.
- e) La superficie utile lorda massima consentita per la nuova edificazione è di mq. 4.000, secondo una distribuzione planivolumetrica coerente con gli studi preliminari al Piano Particolareggiato (di cui al punto c) e con altezza massima di metri 13,50.
- f) La destinazione d'uso negli edifici soggetti a ripristino edilizio e ristrutturazione urbanistica, fermo restando la prevalente destinazione per servizi ed attrezzature pubbliche, sarà: residenza, uffici, attività commerciali, associazioni politiche, sindacali, artigianato compatibile con la residenza. All'interno del perimetro di P.P. potrà variare, rispetto a quella individuata nelle tavole di P.R.G. la localizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche.
- g) Per tutti gli edifici esistenti nell'area in oggetto, l'attuale classificazione secondo le modalità d'intervento prescritte può subire modifiche nel contesto del Piano Particolareggiato di Attuazione. Nel frattempo vige l'art. 2.03 II° comma 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 stratificazione storica dell'edificio o - meglio - del complesso di edifici, solo un accurato studio e progetto unitario di restauro e sistemazione potrà stabilire l'esatta suscettibilità 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 di 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.
- 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 alle prescrizioni d'intervento sugli edifici 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 le prescrizioni di intervento sugli edifici possano dare luogo all'insediamento di nuove attività, rimanendo confermate solo le attività esistenti.

ZONE OMOGENEE E

Comprendono le aree che il P.R.G. destina all'agricoltura. L'edificazione in tali zone, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 3.01 con particolare riferimento alle costruzioni civili nel forese, agli edifici per attività produttive e terziarie fuori zona e alle attività pericolose, è riservata al soddisfacimento delle esigenze abitative e produttive connesse con la conduzione delle Aziende Agricole, cioè di quelle Aziende che esercitano l'attività agricola su terreni di propria o altrui proprietà avuti in gestione.

Ai fini urbanistici vengono computate le sole aree in proprietà, anche se non contigue, ma costituenti un unico organismo produttivo a giudizio della Commissione Agraria Comunale o della Commissione Edilizia allargata con gli esperti in materia agraria.

Per essere riconosciuta come tale l'Azienda Agricola deve disporre di almeno 4 Ha. di superficie in proprietà ovvero 2 Ha. se preesistente alla data del 28/4/75. (1)

Nella zona ortiva la superficie minima per le Aziende Agricole è di 1 Ha, indipendentemente dalla data di costituzione.

Si deve pertanto ritenere lottizzazione abusiva l'ulteriore suddivisione del territorio agricolo, mediante vendita o altri atti equivalenti, anche senza frazionamento catastale, di terreni agricoli che non vadano ad incrementare la consistenza delle unità poderali o vengano sottratti all'appartenenza di Aziende Agricole come sopra definite.

1) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Da quanto detto sopra nelle Zone Agricole sono ammesse:

- a) costruzioni rurali ad uso abitazione, limitatamente alla necessità di conduzione del fondo, organizzate in un unico edificio per ogni azienda, nonché per le attività ricettive e/o di ristorazione e ritrovo connesse con l'esercizio dell'agriturismo;
- b) costruzioni rurali di servizio, necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali quali:
 - b 1 - fienili, deposito prodotti agricoli (cereali, ortofrutticoli, insilati, ecc.), magazzini per mangiami, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, ecc.;
 - b 2 - ricoveri macchine agricole, attrezzi agricoli e relativi spazi interni di servizio;
- c) costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale (con esclusione di quello suinicolo ammesso solo per autoconsumo) e purchè a carattere non industriale (max 40 quintali di carne viva/ha) con annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari per lo svolgimento di tale attività;
- d) costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici propri dell'azienda agricola singola o associata;
- e) serre non comportanti trasformazioni edilizie del territorio per colture stagionali legate allo sfruttamento del terreno agricolo,

stagionali e coperte con materiale flessibile e con sostegni non stabilmente infissi nel suolo: con tali caratteristiche non costituiscono superficie utile e non necessitano di atto autorizzativo;

- f) serre fisse comportanti trasformazioni edilizie del territorio per colture non connesse allo sfruttamento del terreno agricolo (serre industriali);
- g) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo.
- h) maneggi, centri ippici, attività ludiche e ricreative connesse con la residenza colonica o con l'esercizio dell'agriturismo.

2) MODALITA' D'INTERVENTO

Sono quelle previste per il restante territorio comunale, con le specificazioni che la vigente legislazione nazionale e regionale detta a proposito della zona omogenea E.

In relazione a ciò, qualora si intendano superare le quantità di edificazione ammesse per intervento diretto dalle presenti norme, dovrà essere preventivamente predisposto ed approvato il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale secondo le modalità di seguito specificate.

Per le attività speciali di cui al successivo punto 3, ove ammesse, il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale è sempre richiesto.

I criteri per la redazione e l'approvazione dei Piani di Sviluppo Aziendali o Interaziendali sono stabiliti dalla Regione o dagli Organi dalla stessa delegati.

Al fine di assicurare la piena e corretta realizzazione dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, nei casi in cui ad essi è subordinato il rilascio della concessione edilizia, il richiedente dovrà impegnarsi al rispetto delle condizioni contenute nel Piano di Sviluppo mediante sottoscrizione di apposita convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

3) QUANTITA' DI EDIFICAZIONE AMMESSA

Gli indici di seguito indicati per Residenza Colonica, Servizi Rurali e Attività Speciali, si applicano separatamente. (2)

L'eccedenza delle costruzioni esistenti rispetto ad uno degli indici edificatori non preclude l'applicazione separata degli altri.

Per Residenze Coloniali si intendono gli edifici di cui al precedente punto 1 lettera a), da realizzarsi in un'unica costruzione per ogni Azienda Agricola.

Per Servizi Rurali si intendono quelli di cui al precedente punto 1 esclusi quelli indicati dalle lettere a), e), g).

Per edifici e impianti per Attività Speciali si intendono le costruzioni di cui al precedente punto 1 lettere c), d), f) eccedenti le quantità ordinariamente ammesse per le Aziende Agricole.

La distanza minima degli edifici destinati agli allevamenti dalle costruzioni residenziali non può essere inferiore a m. 10.

Non sono computati ai fini della Su i porticati fino al 30% della Su per abitazione, purchè aderenti alla costruzione residenziale e coperti a falde inclinate.

Possono comunque sempre essere destinati ad attività ricettive e/o di ristorazione e ritrovo connesse con l'agriturismo, gli immobili o loro parti oggetto di sanatoria edilizia ai sensi del titolo IV° della legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè gli edifici o complessi isolati di interesse storico, ambientale e paesaggistico di cui al punto 3 dell'art. 3.02, e gli edifici originariamente destinati a casa colonica e successivamente "declassati" a servizi rurali.

Le superfici come sopra destinate ad attività ricettive e/o di ristorazione e ritrovo connesse con l'agriturismo non sono computate ai fini del rispetto degli indici di zona.

Locali di servizio per attività ludiche e ricreative connesse con l'agriturismo possono essere ricavati nell'ambito delle superfici ammesse per Servizi Rurali.

L'altezza massima delle due fronti principali in tutti i casi non può superare m. 7,50.

La copertura dovrà essere a falde con inclinazione compresa fra il 30% e il 40%.

ZONE AGRICOLE	RESIDENZE Su max	SERVIZI RURALI Su max	ATTIVITA' SPECIALI
<u>Zone agricole normali</u>			
- terreni non appartenenti ad Aziende Agricole	art. 2.04 salvo per gli edifici civili nel Forese (art.3.01)	/	non ammesse
- Aziende Agricole di: 2 Ha < S _{az} < 4Ha	200 mq.	60 mq/Ha	Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale
- Aziende Agricole: S _{az} > 4Ha	50 mq/Ha	60 mq/Ha	Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale
<u>Zone agricole ortive</u>			
- terreni non appartenenti ad Aziende Agricole	art. 2.04 salvo per gli edifici civili nel Forese (art. 3.01)	30 mq/Ha	non ammesse
- Aziende Agricole: Ortive S _{az} > 1Ha	100 mq/Ha	60 mq/Ha	Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale

(1) Si considera preesistente anche l'azienda formatasi anteriormente al 28/4/75, che, indipendentemente dall'identità del titolare (che può essere nel frattempo anche mutata), abbia subito successivi scorpori o accorpamenti di aree agricole, e che al momento dell'intervento possieda almeno 2 Ha.

(2) Modalità di applicazione degli indici:

- Gli indici e le quantità edificatorie previste nell'art. 3.03 si applicano separatamente sulla quota di aree non asservite a fabbricati preesistenti non posti in demolizione.

- La quantità di edificazione residenziale ammessa in misura forfettaria per aziende agricole fra 2 e 4 Ha, è concessa unicamente se l'area su cui computare gli indici è di almeno 2 Ha (area non asservita a fabbricati preesistenti non posti in demolizione).

ART. 3.04

ZONE SOGGETTE A PARTICOLARI VINCOLI AMBIENTALI

Sono da considerarsi tali le zone individuate nella cartografia di P.R.G. come:

- Zona paesaggistica di Covignano
- Zone fluviali
- Arenile

Queste zone, indipendentemente dalla loro inclusione nelle aree soggette ai vincoli ambientali o paesaggistici dalla vigente legislazione statale e regionale, sono indicate come zone in cui intervenire con particolare cura per l'ambiente ed in funzione della fruizione dell'ambiente stesso.

In forza di queste considerazioni il rilascio di concessioni edilizie nelle tre zone di cui sopra è sempre subordinato al preventivo parere conforme della Commissione Edilizia Integrata dagli esperti di bellezze naturali previsti dalla L.R. n° 26/78.

Nella zona paesistica di Covignano sono consentite nuove costruzioni solo per servizi rurali (nella misura ammessa dall'art. 3.03) ed attrezzature sportivo-ricreative inserite nel verde secondo le specifiche norme relative agli azionamenti ricompresi nella perimetrazione stessa.

Per gli edifici esistenti sono consentite unicamente le operazioni di:

- manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- restauro o ripristino conservativo;
- ristrutturazione edilizia (tranne che in zona "A");

che non alterino la sagoma; (eccetto che per l'innalzamento conseguente all'adeguamento igienico delle altezze interne o per la demolizione di superfetazioni) la destinazione legittima o legittimata (1) con altra incompatibile con quella di zona, non aumentino la Su e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio (2), nonchè la ricostruzione di edifici demoliti da eventi bellici e/c calamitosi ai sensi del precedente art. 2.03.

Nelle zone fluviali sono ammesse unicamente le attrezzature ed impianti per servizi di pubblico o generale interesse.

Alle costruzioni esistenti con diversa destinazione si applica la disciplina dell'art. 2.04.

Le costruzioni insistenti nelle fasce di assoluta inedificabilità per rispetto fluviale, sono anch'esse soggette alla disciplina dell'art. 2.04, mentre limitatamente agli edifici civili nel Forese, le attività produttive terziarie fuori zona e gli edifici appartenenti ad aziende agricole è ammesso il trasferimento degli stessi al di fuori delle fasce di rispetto fluviale con i limiti rispettivamente dell'art. 3.01 scheda n° 1 punto 1.5, scheda n° 3 punto 3.3 e art. 2.03.

Non è ammesso il trasferimento per gli edifici o complessi isolati di interesse storico ambientale o paesaggistico per cui valgono le norme già dettate negli articoli precedenti.

Per l'arenile è ammessa la realizzazione di attrezzature e servizi balneari secondo le disposizioni dell'apposito piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Ferma restando la capacità edificatoria complessiva massima consentita da detto piano attuativo, il C.C. può approvare progetti d'insieme convenzionati comportanti una diversa organizzazione della fruizione della spiaggia rispetto a quanto previsto nello stesso.

Tali progetti devono coinvolgere un tratto di costa comprendente almeno due "zone balneari" (3), e comunque non meno di 70 m. di fronte mare.

(1) vedi nota all'art. 2.03

(2) Tali interventi dovranno conservare almeno i muri perimetrali del piano terra

(3) per "zona balneare" si intende la suddivisione dell'arenile nelle zone assegnate dalla Capitaneria di Porto ai singoli operatori di spiaggia (bagnini).

RT. 3.05

ONE SOGGETTE A PROGETTI SPECIALI DI INTERVENTO

Sono soggetti obbligatoriamente a progetti speciali di intervento le aree perimetrate a P.P. individuate nelle tavole di P.R.G., nelle seguenti località:

- Piazza Tripoli;
- Zona antistante l'Aeroporto;
- Colonia Bolgnese - Talassoterapico;
- Porto e Darsena.

Possono essere sottoposti a progetti speciali di intervento mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto previsto dall'art. 2.01 ultimo comma, anche altre aree non perimetrate come sopra, ma che si ritengano interessanti per attivare attori di valorizzazione ambientale e di trasformazione urbana, con particolare riferimento all'attività turistica.

In ogni caso non si può superare nelle zone sopraelencate l'indice territoriale:

$t = 1 \text{ mq/mq.}$

T I T O L O I V °

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

ART. 4.01

DESCRIZIONE DEI PARAMETRI 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° - Art. 2.01 - delle presenti norme, per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale, si intende un'area pari 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., dalle strade esistenti perimetralmente all'area, ed 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 utilizzazione fondiaria Uf) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e quelle per opere di urbanizzazione secondaria.
Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie territoriale St ad esclusione di quella 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) Sm = Superficie minima di intervento.
Area minima richiesta per ogni tipo di intervento edilizio e urbanistico previsto dalle presenti norme.
Nel caso di intervento urbanistico preventivo la 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.
- 4) 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 window), i balconi di sporgenza superiore a m. 1,50, i portici, i loggiati, le pensiline, anche se completamente aperti, sono sempre computati.
Dal computo della superficie coperta sono esclusi i volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante, purchè non emergenti dal piano di campagna.
- 5) Q = Rapporto massimo di copertura.
Rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate sopra il livello del suolo.

- 6) U_t = Indice di utilizzazione territoriale.
Rappresenta il rapporto fra superficie utile di un fabbricato (Su) di cui al successivo Art. 4.02 e la superficie territoriale (St).
- 7) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria.
Rappresenta il rapporto fra superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie fondiaria (Sf).
- 8) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale.
Rappresenta il rapporto fra il volume complessivo (V) di cui al successivo Art. 4.02 e la superficie territoriale (St).
- 9) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria.
Rappresenta il rapporto fra il volume complessivo (V) di cui al successivo Art. 4.02 e la superficie fondiaria (Sf).

ART. 4.02

DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

1 - Su = Superficie utile

1.1 = La superficie utile dell'edificio è data dalla somma delle superfici di tutti i piani, misurate al lordo.

1.2 = Per superficie di piano si intende il massimo ingombro delle strutture portanti orizzontali e, in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta. Per il Piano Terra la superficie di piano è quella coperta, aperta o tamponata, individuata dal perimetro racchiuso dai corpi in elevazione che abbiano o meno funzione portante.

1.3 = Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- a) le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, altane, ecc.);
- b) le scale esterne, i balconi, per la parte aggettante di questi ultimi;
- c) le superfici delimitanti spazi di altezza interna inferiore a m. 1,80;
- d) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù ad uso pubblico, nonchè logge e portici non asserviti ad uso pubblico fino al 10% della Su complessiva del fabbricato;
- e) le superfici relative a spazi completamente interrati e non emergenti dal piano di campagna.
Tali spazi potranno avere un'altezza interna massima di m. 2,50, incrementabile a m. 3,50 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso, e potranno essere realizzati anche fuori dal sedime del fabbricato (anche nel Centro Storico). Non sono soggetti a limiti di altezza gli spazi destinati ad autorimessa con vincolo di destinazione registrato e trascritto (1);
- f) le superfici relative agli spazi seminterrati sottostanti i fabbricati purchè emergano per un'altezza non superiore a cm. 70, computata con riferimento al dislivello fra la più bassa delle due quote piano del marciapiede o quota del piano stradale misurata sull'asse e l'intradosso del primo solaio fuori terra.
Anche tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a m.2,50, incrementabile a m.3,50 nei fabbricati a destinazione agricola,produttiva o commercio all'ingrosso (1);
- g) le canne di ventilazione esterne alla sagoma degli edifici esistenti, nelle dimensioni richieste dal calcolo in rapporto alle esigenze di funzionamento;
- h) gli spazi a garage al P.T. delle costruzioni da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche se comprese in altri fabbricati, asserviti con atto registrato e trascritto nella Conservatoria RR.II. a dette unità.
I vani destinati a tale scopo dovranno avere una superficie netta non inferiore a 15 mq. e accesso adeguato alle manovre da compiersi e comunque di larghezza non inferiore a 2 m.-

- ..4 = Per i vani scala ed ascensore la superficie utile è quella determinata dalla superficie lorda in pianta moltiplicata per il numero dei piani serviti.
- 2 - Hf = Altezza di ciascun fronte di fabbricato.
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 marciapiede.
- 3 - H = Altezza degli edifici.
Ai fini delle presenti norme, per altezza del fabbricato si intende la differenza di quota fra il punto più alto dell'edificio e la più bassa delle due quote:
a) quota del piano stradale misurata sull'asse;
b) piano di calpestio del marciapiede.
Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiere, silos e pennoni.
Sono altresì esclusi dai limiti di altezza i campanili.
I limiti di altezza per i capannoni sono riferiti alla differenza di quota fra il piano di appoggio della struttura di copertura e la più bassa fra le due quote a) e b) sopra menzionate.
- 4 - V = Volume.
Il volume è quello geometrico della costruzione con riferimento alle parti fuori terra, vuoto per pieno.
- 5 - UI = Unità immobiliare.
Si intende per unità immobiliare la minima unità edilizia censita autonomamente nel Catasto Urbano, 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 sè stante, anche se costruito in aderenza ad altri edifici, e la relativa area di pertinenza individuata catastalmente.
- 7 - = Tipologia edilizia.
Si intende il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.
- 8 - = Tipologia strutturale.
E' l'organizzazione statica della costruzione.

- 9 - = 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.
- 10 - = Sagoma di un edificio.
E' l'involuppo delle superfici esterne racchiudenti il volume dell'edificio.
- 11 - = Lotto.
Area edificabile a destinazione di piano omogenea asservita o da asservirsi ad una costruzione.
- 12 - = Costruzione in precario (o di facile rimovibilità).
Costruzione che presenta le seguenti caratteristiche:
- collegamento con soluzione di continuità fra fondazione e struttura in elevazione, realizzato ad innesto o imbullonato;
 - struttura ad elementi componibili con collegamenti ad incastro o con bulloni e viti, senza saldature strutturali metalliche o di conglomerato cementizio;
 - possibilità di smontaggio, senza interventi di demolizione o rottura, da attuarsi con semplici operazioni di sollevamento o ribaltamento, effettuabili con mano d'opera non specializzata e con mezzi meccanici d'uso corrente;
 - facile trasportabilità dei componenti con mezzi di uso corrente;
 - volumi fuori terra limitati ad un solo piano.
- 13 - = Pensiline.
Strutture su pilastri di semplice copertura, aperte su tutti i lati tranne quello in aderenza alle costruzioni cui eventualmente si appoggiano.
- 14 - = Parcheggi.
Spazi di sosta per veicoli, anche organizzati entro costruzioni e su più piani, distinti in:
- parcheggi di urbanizzazione (primaria e secondaria): destinati al pubblico anche se a gestione privata;
 - parcheggi asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate.
- 15 - = Edifici esistenti.
Fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

(1) L'altezza interna dei locali interrati e seminterrati è misurata come differenza di quota fra l'intradosso del solaio di copertura di tali locali e il piano di calpestio degli stessi.

RT. 4.03

LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone omogenee sono regolate dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Ai fini dell'applicazione del suddetto decreto si definisce parete inestrata quella comprendente vedute di vani utili (come definiti ai fini della classificazione catastale) di superficie superiore a mq. 8.

Con riferimento al primo comma dell'art. 9 del suddetto decreto, le distanze si misurano perpendicolarmente al piano dell'infisso, mentre quelle di cui al secondo comma si misurano perpendicolarmente all'asse stradale compreso fra i due edifici frontistanti.

ART. 4.04

DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETA'

Fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 4.03, le distanze degli edifici dai confini di proprietà, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

- 1 - nelle zone omogenee A:
 - quelle previste secondo le modalità del Codice Civile;
- 2 - nelle altre zone, eccettuate quelle di cui ai successivi punti 3, 4 e 5:
 - a) m. 5 nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b);
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 3, nella sostituzione edilizia e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad un'altezza di m. 10; per i piani eccedenti tale quota si applica il precedente punto a);
- 3 - nelle zone industriali: m. 10;
- 4 - nelle zone agricole:
 - a) m. 10 nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b);
 - b) quelle preesistenti, con un minimo assoluto di m. 3, nelle sopraelevazioni di edifici esistenti che abbiano distanze inferiori a m. 10;
- 5 - nei "ghetti" di cui alla scheda 1 - Zone residenziali, punto 1.6:
 - a) quelle esistenti, per le sopraelevazioni e per gli interventi fino alla ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione completa del fabbricato, e senza alterazioni della sagoma dello stesso;
 - b) quelle previste dal Codice Civile, per la demolizione con ricostruzione, per gli ampliamenti e per ogni altro tipo di intervento.

Per i balconi, gli sporti praticabili in genere e le scale aperte di aggetto al netto del parapetto, superiore a m. 1,50 si applicano le distanze previste per le nuove costruzioni.

Per i collegamenti verticali di sicurezza o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le seguenti distanze:

- a) m. 3 nelle nuove costruzioni;
- b) quelle previste dal Codice Civile nelle costruzioni esistenti e nelle sopraelevazioni.

I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato, devono osservare le distanze previste per le nuove costruzioni.

Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna e per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo o comunque non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche

ologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile.

Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. 4.03.

Fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile è sempre comunque ammessa la creazione di "cappotti" termici il cui spessore non sia superiore a 10 cm., negli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e la cui realizzazione non sia consentita dal rispetto delle distanze minime come sopra definite.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà e preesistente parete in aderenza, o quando il lotto confinante sia libero quando sia edificato con edificio a distanza uguale o superiore ai 10 m., nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati.

Ai fini delle norme sulle distanze da osservarsi nella edificazione il limite di zona desunto dalle cartografie di piano è equiparato al confine di proprietà, fatto salvo quanto previsto dai successivi artt. 4.05 e 4.06 per le distanze degli edifici verso strada.

Nelle pareti costruite sul limite di zona è in ogni caso vietata l'apertura di vedute che si affaccino su aree con destinazioni pubbliche.

ART. 4.05

DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

Fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 4.03 e dal successivo art. 4.06, le distanze degli edifici dalla strada, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

- 1) nelle zone omogenee A:
secondo gli allineamenti prescritti dalle tavole di P.R.G./V.-
- 2) nelle altre zone, eccettuate quelle di cui ai successivi punti 3 e 4:
 - a) m. 5 nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b);
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 4, nella sostituzione edilizia e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti fino ad un'altezza di m. 10;
Per i piani eccedenti tale quota si applica il precedente punto a);
- 3) nelle zone industriali: m. 10;
- 4) nelle zone agricole:
 - a) m. 10 nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b);
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 4, nelle sopraelevazioni di edifici esistenti che abbiano distanze inferiori a m. 10;
- 5) nei "ghetti" di cui alla scheda 1 - Zone residenziali, punto 1.6:
 - a) quelle esistenti, per le sopraelevazioni e per gli interventi fino alla ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione completa del fabbricato, e senza alterazioni della sagoma dello stesso;
 - b) quelle previste dal Codice Civile, per la demolizione con ricostruzione, per gli ampliamenti e per ogni altro tipo di intervento.

Per i balconi, le scale aperte e gli sporti praticabili o meno, di aggetto al netto del parapetto, superiori a m. 1,50 si applicano le distanze previste per le nuove costruzioni.

I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per le nuove costruzioni.

Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna o per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo o comunque non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile.

L'inizio delle eventuali rampe di accesso per tali spazi nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno m. 4 dalla strada, se la stessa non è munita di marciapiede, m. 2 negli altri casi.

Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. 4.03.

ART. 4.06

DISTANZE DA TENERE NELL'EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI

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 A14 Bologna-Canosa e raccordi ai caselli (1) - distanza dal ciglio m. 60;
- b) Strade di grande comunicazione: S.S. n° 9 Emilia, S.S. n° 72 Rimini-S.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 dai centri abitati e dalle zone edificabili del P.R.G./V., distanza dal ciglio m. 20.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, come pure in quelle fluviali, cimiteriali e ferroviarie (in questo caso salvo deroghe dell'Ente preposto), sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 2.04.

Per le strade comunali di cui al punto d) del precedente elenco, ove non siano indicate le fasce di rispetto stradale nelle tavole di P.R.G., al di fuori dei centri abitati dovranno osservarsi le distanze minime esistenti per gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei fabbricati distanti meno di 20 m. dal ciglio stradale, non costituendo le stesse strade di collegamento di importanza comunale o intercomunale, ma solo viabilità di distribuzione interna (v. Circ. Min. LL.PP. n° 5980 del 30/12/70 applicativa del D.M. citato).

E' sempre ammesso nelle zone agricole, il trasferimento delle costruzioni esistenti dall'ambito delle predette fasce al di fuori di esse, comunque entro le superfici di proprietà, con conservazione della Su preesistente anche se eccedenti i limiti di zona purchè non sia superato l'Uf = 0,01 mq/mq. per la residenza colonica.

Per gli edifici civili nel Forese di cui all'art. 3.01 - Scheda Destinazioni residenziali, è ammesso il trasferimento delle superfici esistenti al di fuori delle predette fasce nel rispetto dei parametri edificatori per essi indicati nella scheda sopra richiamata, nell'ambito delle superfici in proprietà.

Il rilascio della concessione edilizia in entrambi i casi di trasferimento è subordinato al preventivo impegno alla demolizione del fabbricato esistente prima dell'abitabilità, garantito da apposita fidejussione computata sulla base dei costi di demolizione.

Oltre agli impianti di distribuzione del carburante esistenti e alle installazioni pubblicitarie, nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario, previo Nulla Osta dell'Ente competente, sono ammesse quelle attività accessorie alla mobilità, anche realizzate da privati, che non comportino una stabile ed irreversibile edificazione del territorio interessato, quali ad esempio:

parcheggi e aree di sosta in genere, con chioschi per la sorveglianza e il ristoro;

parcheggi roulotte o campers con i relativi manufatti precari per la custodia, il lavaggio, la manutenzione, ecc.;

piazzali di esposizione per la vendita dei veicoli usati e non, con i relativi manufatti precari di servizio;

strade di arrocco, piste ciclabili o pedonali, piazzali di manovra, ecc.-

In ogni caso è prescritta per la realizzazione delle opere di cui sopra, una forte piantumazione delle aree interessate, che per almeno il 50% devono essere mantenute a verde.

(1) Per raccordo al casello di ingresso si intende la viabilità di collegamento tra il casello e l'autostrada.

ART. 4.07

VIABILITA'

Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità (strade, sottopassi, percorsi pedonali, ecc.) sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura, l'ubicazione e la dimensione di massima occupazione di terreno delle infrastrutture viarie, e non quelle relative alla disciplina circolatoria conseguente o alla organizzazione esecutiva della strada.

Il computo dei parametri edificatori e delle distanze degli edifici dalle strade è comunque sempre effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto nelle tavole di P.R.G., a prescindere dalla minor occupazione conseguente alla realizzazione dei progetti esecutivi della strada.

Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti, non espressamente riportate nelle tavole di piano, sono da rispettarsi le larghezze stradali esistenti, e ciò anche per il loro prolungamento o completamento.

In tale ultima circostanza (prolungamento o completamento), come pure per la realizzazione di nuove strade, anche non esplicitamente previste in P.R.G., ma comunque necessarie per il miglior disimpegno circolatorio degli insediamenti, sono comunque 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 quello veicolare: 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 e i marciapiedi;
- c) strade interne di tutti gli altri tipi e funzioni: m. 10,50, compresi i marciapiedi.

T I T O L O V °
N O R M E T R A N S I T O R I E E F I N A L I

ART. 5.01

MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.

Il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni prescindereà dal rispetto delle presenti norme.

ART. 5.02

FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia in sanatoria, ai sensi del titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme e le destinazioni di zona degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 2.03 e 2.04. Possono sempre altresì essere accorpate le pertinenze comunque autorizzate o legittimate per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi a terra nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile.

Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire ove consentito dalle norme di zona, anche a seguito delle varianti di recupero di cui agli artt. 29 e 30 della Legge 47/85, di incrementi di volume e superficie utile.

Qualora i manufatti come sopra sanati ricadano entro fasce di rispetto stradale, fluviale, ferroviarie, cimiteriali, ecc., l'eventuale accorpamento delle opere pertinenziali o accessorie, è consentito solo previo trasferimento al di fuori dalle fasce di rispetto.

In tale ultima ipotesi sono consentite comunque costruzioni in aderenza e possono essere presentate soluzioni progettuali unitarie tra più proprietari confinanti.

Le opere come sopra sanate possono subire trasformazioni delle destinazioni d'uso per un'adeguamento, anche parziale, alle destinazioni di zona.

ART. 5.03

USO TEMPORANEO DI AREE A PARCHEGGI

Stante la situazione di forte carenza di parcheggi a fronte del costante aumento dell'indice di motorizzazione, si consente fino all'adozione del nuovo P.R.G. la creazione di nuovi parcheggi di uso temporaneo non superiore a 10 anni, in ogni parte del territorio comunale con autorizzazione edilizia a termine.

La realizzazione di tali aree di sosta eventualmente dotate delle minime strutture in precario necessarie per la custodia delle auto e la riscossione del pedaggio, dovrà essere convenzionata col Comune per garantire l'uso pubblico delle opere, e il ripristino dei luoghi al termine del periodo di utilizzo autorizzato. Tale ripristino dovrà essere altresì garantito da apposita polizza fidejussoria.

Sono escluse dalla facoltà di cui al precedente primo comma le aree di pertinenza dei fabbricati ricadenti in zona A e quelle soggette a vincoli ambientali e paesaggistici di cui alla legge n° 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni.

In ogni caso la creazione dei parcheggi non potrà avvenire a discapito delle alberature d'alto fusto insistenti sulle aree interessate, ed anzi dovrà anche comportare la realizzazione di interventi di arredo o di piantumazione idonei ad un corretto inserimento ambientale.

Allegato n° 1

N O R M A T I V A P.A.E. (aggiornata con i nuovi riferimenti alle
norme ordinarie di P.R.G.)

PIANO COMUNALE DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

Adottato con Delibera di C.C. n° 143 del 17/2/1979

Approvato dalla Giunta Regionale con delibera n° 2243
del 26/5/1982.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Stesura modificata in sede di controdeduzioni alle
osservazioni con Delibera di C.C. 1251 del 28/12/1979

AGGIORNATA CON I RIFERIMENTI ALLA NUOVA NORMATIVA DI P.R.G.

INDICE GENERALETITOLO I° CAVECAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1	- Finalità del piano	pag.	95
ART. 2	- Norma generale	pag.	96
ART. 3	- Campo di applicazione	pag.	97
ART. 4	- Modalità di attuazione	pag.	98
ART. 5	- Quantità di escavazione	pag.	99
ART. 6	- Ripartizione delle quantità di escavazione in ciascun programma poliennale	pag.	100
ART. 7	- Piani P.I.P.	pag.	102
ART. 8	- Presentazione della domanda	pag.	103
ART. 9	- Autorizzazione	pag.	105
ART. 10	- Convenzione	pag.	106
ART. 11	- Stati d'avanzamento e intervento d'ufficio	pag.	107
ART. 12	- Viabilità	pag.	108
ART. 13	- Sorveglianza	pag.	109
ART. 14	- Imprevisti	pag.	110
ART. 15	- Mimetizzazione	pag.	111
ART. 16	- Tutela del paesaggio	pag.	112
ART. 17	- Materiale di scarto di cantiere	pag.	113
ART. 18	- Lavaggio materiali e scarti di lavorazione	pag.	114

CAPO II° - NORME DI ESCAVAZIONE

ART. 19	- Idrologia superficiale	pag.	115
ART. 20	- Versanti di scavo	pag.	116
ART. 21	- Escavazione in terreno demaniale	pag.	117

CAPO III° - TIPI DI SISTEMAZIONE

ART. 22	- Risistemazione delle aree escavate	pag.	119
ART. 23	- Specchi d'acqua	pag.	121
ART. 24	- Laghi di ravvenamento della falda	pag.	122
ART. 25	- Uso turistico e per tempo libero	pag.	123
ART. 26	- Uso agricolo	pag.	124
ART. 27	- Uso forestale	pag.	125
ART. 28	- Ritombamenti	pag.	126
ART. 29	- Progetti di risistemazione ambientale	pag.	127

TITOLO II° ACQUE MINERALI E TERMALI

ART. 30	- Condizioni per l'estrazione di acque minerali e termali	pag.	129
ART. 31	- Convenzioni per interventi nelle zone interessate	pag.	130
ART. 32	- Condizioni di estrazione	pag.	131

ITOLC III° - NORME URBANISTICHE

ART. 33 - Zone per impianti di lavorazione e trasformazione di materiali da cava	pag.	133
ART. 34 - Zone inedificate per l'installazione di impianti di estrazione ed imbottigliamento di acque minerali	pag.	134
ART. 35 - Zone edificate per l'installazione di impianti di estrazione ed imbottigliamento di acque minerali	pag.	135
ART. 36 - Zone per l'estrazione di acque minerali con destinazione a parco	pag.	136
ART. 37 - Zone per laghi di ravvenamento della falda	pag.	137
ART. 38 - Parco comprensoriale	pag.	138
ART. 39 - Zone per impianti sportivi	pag.	139
ART. 40 - Zone per attrezzature prevalentemente turistiche (P.G.S. TUR.)	pag.	140
ART. 41 - Zone agricole normali	pag.	141
ART. 42 - Zone agroforestali	pag.	142
ART. 43 - Costruzioni artigianali e industriali ricadenti in zone a diversa classificazione	pag.	143
ART. 44 - Aree per nomadi	pag.	144
ART. 45 - Zone fluviali	pag.	145
ART. 46 - Coordinamento	pag.	146
ART. 47 - Rapporti col P.R.G. e con il P.A.E. Circondariale	pag.	147
ART. 48 - Sanzioni e facoltà di deroga	pag.	148
ART. 49 - Parti costituenti il piano	pag.	149

ALLEGATI

Tabella 1	pag.	151
Tabella 2	pag.	153
Tabella 3	pag.	155
Tabella 4	pag.	157

TITOLO I° CAVE

CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITA' DEL PIANO

Il presente Piano disciplina l'attività estrattiva sia per quanto concerne le cave sia per quanto attiene le acque minerali e termali - ferme restando per queste ultime le competenze previste dalle vigenti leggi - nell'obiettivo di contemperare le esigenze produttive del settore con quelle di salvaguardia ambientale, paesaggistica e di difesa del suolo in un quadro di corretto utilizzo delle risorse ai sensi delle Leggi Regionali n° 8 del 26/1/1976 e n° 13 del 2/5/1978 e successive modificazioni e integrazioni. Le presenti norme sono parte integrante delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico generale.

ART. 2 - NORMA GENERALE

Per la coltivazione delle cave la citta escavatrice deve munirsi della competente autorizzazione e si deve attenere alle presenti Norme tecniche in dipendenza della natura idro-geo-morfologica del terreno e del tipo di sistemazione che è prevista a fine cavatura.

Le cave attive alla data della adozione del presente Piano delle Attività Estrattive, che risultino in tutto o in parte in contrasto con le destinazioni di zona del Piano o con le presenti Norme, devono cessare l'attività o adeguare ad esse il proprio piano di coltivazione e di sistemazione.

Il reperimento di tutti i dati necessari alla corretta applicazione delle presenti Norme si intende a carico della Ditta richiedente l'autorizzazione e la loro chiara esposizione deve risultare dalla documentazione allegata alla domanda presentata ai sensi delle Leggi Regionali richiamate al precedente Art. 1.-

Dalle Norme in questione esulano tutte quelle prescrizioni di polizia mineraria.

ART. 3 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano le attività estrattive, gli impianti di prima lavorazione e le attrezzature ad essi connesse.

Per attività estrattive si intendono le modificazioni dello stato fisico del suolo tese a estrarre, commercializzare e/o utilizzare come materiali di cava i materiali di cui al 3° comma dell'art. 2 del R.D. 29/7/1927 n° 1443.

Non rientrano nelle modificazioni di cui al comma precedente le operazioni tendenti al miglioramento fondiario delle aziende agricole purchè non comportino commercializzazione e/o utilizzo del materiale estratto per fini non direttamente connessi all'attività agricola.

Per impianti di prima lavorazione s'intendono:

- gli impianti di trattamento per la frantumazione, macinazione, vagliatura, classificazione, lavaggio e insilaggio dei materiali litoidi;
- gli impianti di stagionatura e stoccaggio, accumulo e caricamento di materiali argillosi.

Ogni intervento (demolizione, ristrutturazione e nuova costruzione) che si intenda effettuare negli impianti è soggetto all'obbligo della concessione edilizia da parte del Sindaco ai sensi della Legge n° 10 del 21/1/1977.

Per attrezzature di servizio s'intendono i manufatti adibiti al ricovero dei mezzi meccanici impiegati, al deposito dei materiali e ai servizi del personale addetto.

ART. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le zone destinate ad attività estrattive, individuate nelle tavole di progetto con apposita simbologia, sono zone territoriali omogenee D ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 47/78 e sue modificazioni.

Il piano si attua mediante intervento diretto e intervento urbanistico preventivo:

- a) intervento diretto: l'attività estrattiva per intervento diretto è consentita previa autorizzazione convenzionata rilasciata dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Comprensoriale per le Cave e Torbiere giusto quanto disposto all'art. 6 della Legge Regionale 2/5/78 n° 13;
- b) intervento urbanistico preventivo: il rilascio dell'autorizzazione di cui alla lettera a) deve essere preceduto da un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, formato e approvato ai sensi dell'art. 21 della Legge 7/12/78 n° 47 e successive modificazioni e avente i seguenti contenuti:
 - 1) schema di convenzione nella quale sia compresa l'indicazione dell'entità dell'intervento in termini di superficie territoriale, della superficie di cava, delle quantità di materiale disponibile, delle quantità di materiale estraibile nell'arco temporale di durata della convenzione, nonché l'indicazione delle varie fasi e le relative operazioni che si dovranno effettuare per giungere al completamento dell'area, l'individuazione di tutte le opere infrastrutturali necessarie e la specificazione dei ripristini da effettuare;
 - 2) estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2000 nonché un elenco catastale delle proprietà e nel caso di piani particolareggiati di iniziativa pubblica su aree di proprietà privata, l'elenco delle proprietà da espropriare;
 - 3) stato di fatto altimetrico e planimetrico della zona prima dell'intervento con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, in scala 1:500;
 - 4) relazione geologico-mineraria.

ART. 5 - QUANTITA' DI ESCAVAZIONE

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione stabilisce contestualmente all'approvazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione le quantità massime annue di estrazione per ciascun tipo di risorsa in relazione al prevedibile fabbisogno nel Circonuario, alla richiesta di mercato, alla situazione idrogeologica ed ambientale delle aree di estrazione.

Per la ghiaia la quantità massima da estrarre non potrà mai essere superiore a 550.000 mc/anno.

Nella quantità massima di ghiaia da estrarre stabilita dal Consiglio Comunale si intende compreso il volume estraibile consentito dalle Autorità Competenti nell'alveo del Fiume Marecchia.

ART. 6 - RIPARTIZIONE DELLE QUANTITA' DI ESCAVAZIONE IN CIASCUN
PROGRAMMA PLURIENNALE

Almeno sei mesi prima della scadenza di ciascun Programma Pluriennale le Ditte interessate all'estrazione di qualsiasi tipo di materiale dal sottosuolo dovranno presentare domanda al Comune per l'assegnazione di una quantità di escavazione di un determinato materiale nel successivo Programma Pluriennale di Attuazione.

La domanda dovrà precisare la quantità di estrazione per ogni tipo di materiale che si intenderebbe utilizzare per tutta la durata del Programma Pluriennale, indicando altresì in maniera esauriente la disponibilità dei terreni allo scopo, e quanto necessario per valutare la capacità produttiva dell'Impresa.

E' fatto carico ai richiedenti produrre la documentazione necessaria di quanto sopra a corredo della domanda e quanto sarà loro richiesto ulteriormente dal Sindaco per una migliore valutazione del caso.

Qualora per un determinato tipo di materiale la quantità di escavazione richiesta dalle Ditte superi quella stabilita per lo stesso periodo dal Consiglio Comunale, il Sindaco provvederà alla assegnazione alle Ditte richiedenti la quantità di escavazione per tutta la durata del P.P.A., sulla base della ripartizione effettuata dal Consiglio Comunale.

Qualora nel caso il P.P.A. una o più Ditte rinuncino a parte della quantità di escavazione loro assegnate, il Sindaco potrà assegnare tale quantitativo rinunciato fra le Ditte rimanenti, secondo la ripartizione stabilita dal Consiglio Comunale.

Il Consiglio Comunale con la deliberazione di approvazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione stabilisce inoltre quali aree potranno essere utilizzate a scopi estrattivi nel periodo di validità dei P.P.A. stessi.

L'assegnazione delle quantità di estrazione e l'individuazione delle aree di escavazione da parte del Comune non costituisce autorizzazione a condurre un'attività estrattiva.

In sede di prima applicazione delle norme e fino all'inserzione nei P.P.A. delle previsioni di escavazione, il C.C. deduce con propria deliberazione, esecutiva nei modi ordinari di Legge, la quantità massima annuale complessiva di escavazione, la ripartizione fra le diverse Ditte.

L'escavazione dovrà avvenire in tal caso solo come completamento della attività di coltivazione già in atto per consentire la prosecuzione di tale attività.

ART. 7 - PIANI P.I.P.

Il Comune in relazione al fabbisogno di aree per attività estrattive, per garantire la continuità delle attività produttive, per assicurare una organicità di sfruttamento delle risorse e di risistemazione del territorio, nonché in relazione alla situazione idrogeologica e paesaggistica, può reperire le aree necessarie all'escavazione attraverso P.I.P. di cui all'art. 27 della Legge 22/10/71 n° 865.

Le aree così reperite sono assegnate alle Ditte richiedenti secondo la graduatoria stabilita conformemente all'apposito bando approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 8 - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Le domande presentate dalle Ditte per il rilascio delle autorizzazioni alla coltivazione di cave devono seguire per quanto riguarda la forma e la documentazione allegata le seguenti indicazioni:

- 1) Domanda in carta legale, sulla base della legge fiscale vigente.
La domanda dovrà essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, che può essere anche il proprietario della cava, ma può essere soggetto distinto dal proprietario in base a contratto di locazione, concessione o altro titolo giuridico.

Ove il richiedente sia Società, o Ente, occorre unire il documento che comprovi la legale rappresentanza del soggetto che firma la domanda.

La firma, da parte dell'esercente, sulla domanda deve essere autenticata nei modi legali vigenti.
- 2) Documentazione del titolo conferente il diritto di coltivazione.
Ove il richiedente l'autorizzazione sia anche proprietario della cava, dovrà presentare certificato, previsto dalle leggi vigenti, comprovante la proprietà della cava, che potrà coincidere o meno con la proprietà del suolo.

Ove, invece, la richiesta sia presentata da altro soggetto occorre presentare copia dell'atto costituente il titolo, da cui risulti il tipo di rapporto giuridico con il proprietario (contratto di locazione ecc.) munita di autenticazione nelle forme di legge.

Il documento che costituisce titolo deve contenere esplicitamente la previsione di attuare l'attività estrattiva meesima, i limiti e le responsabilità conseguenti, in particolare la accettazione da parte del proprietario concedente di subentrare alla Ditta escavatrice in ogni obbligo alla meesima assunto per convenzione nei confronti del Comune alla cessazione del contratto conferente il titolo all'escavazione.
- 3) Estratto di mappa catastale in scala 1:1000, oppure 1:2000.
- 4) Stralcio planimetrico del P.A.E. comunale in scala 1:5000 allo scopo di conoscere il rapporto tra la zona ove si intende attuare l'attività estrattiva e il restante territorio, con l'indicazione dell'area da sfruttare in idonea grafia, da cui si evidenzino altresì il rispetto di tutti gli eventuali vincoli idrogeologici, paesaggistici, militari, urbanistici e di ogni altro genere.
- 5) Nulla-Osta rilasciato dal competente Ispettorato Forestale, ove la cava sia situata in zona soggetta a vincolo idrogeologico, a sensi del R.D. 30 Dicembre 1923 n° 3267.

- 6) Relazione geologica con riferimento particolare a faglie e a considerazioni di stabilità del terreno; idrogeologica sia per ciò che riguarda acque superficiali che per quanto riguarda acque sotterranee.
- 7) Progetto di coltivazione con allegata planimetria (in scala non inferiore a 1:5.000) e sezioni (in scala non inferiore a 1:200) dello stato attuale con il calcolo della quantità totale del materiale da cavare, la sua distribuzione nel tempo, il metodo di estrazione, il profilo di scavo e l'esatta superficie interessata.
- 8) Progetto di sistemazione paesaggistica costituito da un piano urbanistico di iniziativa privata se la zona prevede una sistemazione ad uso turistico per il tempo libero, da un piano di utilizzo se la zona prevede una sistemazione a carattere produttivo (agricola, bosco). In ambedue i casi essenziali sono una relazione tecnica ed adeguate rappresentazioni cartografiche.

Nel primo caso occorrerà altresì allegare lo schema di convenzione e quanto altro è necessario per i piani attuativi di iniziativa privata.

- 9) Programma economico finanziario ove illustrare in relazione al piano di coltivazione la produzione annua, la destinazione del materiale, le lavorazioni eseguite in loco, la mano d'opera e i mezzi impiegati, i piani di ammortamento dell'eventuale impianto annesso alla cava e i programmi di investimento.

E' comunque facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Consultiva Circondariale per quanto concerne le cave, richiedere, qualora si rilevi necessario, completamenti ed integrazioni della documentazione.

Tutti gli elaborati componenti i progetti dovranno essere firmati oltre che dal richiedente da un tecnico (architetto, ingegnere, geologo) abilitato per le rispettive competenze.

ART. 9 - AUTORIZZAZIONI

Il rilascio dell'autorizzazione all'apertura di nuove cave e alla prosecuzione di quelle in atto è delegato al Comune sentito il parere della Commissione Comprensoriale per le Cave e le Torbiere.

L'autorizzazione ha durata massima pari a quella del P.P.A. in cui è inserita e durata minima di un anno.

L'autorizzazione di estrazione è personale e non può essere ceduta a terzi, pena la revoca dell'autorizzazione stessa.

E' comunque ammissibile che il soggetto autorizzato appalti a terzi qualcuno dei tipi di operazioni in cui si concretizza l'attività estrattiva, quale ad esempio, lo scavo, il trasporto, ecc.

In tale ipotesi non si ricade nella cessione della titolarità della autorizzazione e cioè di cessione del diritto allo sfruttamento della risorsa, ma soltanto di appalti di alcune delle sopradette operazioni che hanno un carattere meramente tecnico.

Copia dell'autorizzazione all'apertura delle nuove cave e alla prosecuzione di quelle in atto dovrà essere trasmessa, allegando planimetria dell'area di cava, all'Ufficio competente della Regione - Assessorato Ambiente e Difesa del Suolo.

ART. 10 - CONVENZIONE

Fra la Ditta richiedente e il Comune deve essere stipulata una convenzione con la determinazione altresì di una cauzione che la Ditta deve versare al Comune come garanzia della corretta esecuzione delle opere previste nel progetto di estrazione e di risistemazione del suolo. La convenzione detta le norme specifiche, oltre le presenti, cui la Ditta deve sottostare a mente delle citate Leggi e della Legge statale n° 10 del 28/1/77.

Il Consiglio Comunale, con propria delibera, approva lo schema di convenzione tipo da stipularsi per la coltivazione delle cave con le Ditte interessate: tale convenzione sarà predisposta in conformità con quella approvata contestualmente con il P.A.E. Circondariale.

Per le cave esistenti autorizzate ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 3/5/78 n° 13 è ammesso il completamento delle escavazioni già in atto, previa nuova autorizzazione e fermo restando l'obbligo delle Ditte a sottostare agli impegni assunti in convenzione ed il rispetto delle quantità max assegnate a ciascuna Ditta ai sensi del precedente art. 4).

ART. 11 - STATI D'AVANZAMENTO E INTERVENTO D'UFFICIO

La Ditta titolare dell'autorizzazione dovrà ogni tre anni presentare al Comune, che lo comunicherà altresì alla Commissione Circondariale per le cave, una relazione in triplice copia nella quale sia evidenziato lo stato d'avanzamento del progetto di coltivazione e di sistemazione dell'area.

L'eventuale riscontro della non rispondenza dei tempi di esecuzione previsti in progetto comporterà, per le autorizzazioni di competenza del Sindaco, la decadenza dell'autorizzazione già rilasciata.

In caso di abbandono della cava o di difformità rispetto al progetto di coltivazione e sistemazione approvato, nella eventualità che questi ultimi vadano eseguiti d'ufficio dal Comune, la cauzione versata dalla Ditta al momento del rilascio della autorizzazione deve essere sufficiente a garantire la sistemazione definitiva del suolo e va computata in relazione al costo delle opere di risistemazione del terreno previste nel progetto.

ART. 12 - VIABILITA'

E' fatto obbligo al richiedente di provvedere al corretto uso ed alla manutenzione della viabilità interessata dal traffico inottero sulla cava, con le modalità e secondo le forme stabilite in convenzione.

Tale manutenzione si potrà monetizzare sulla base di quote parti.

Per le cave con annesso impianto di lavorazione o aventi un volume di materiale estratto superiore a mc. 30.000 annui, devono essere previsti due accessi carrai, in entrata e in uscita, sempre che l'Ente proprietario della strada rilasci la competente autorizzazione.

E' consentita nell'ambito del P.A.E., ivi comprese le zone demaniali, la realizzazione da parte delle Ditte estrattrici di strade temporanee che abbiano l'esclusiva funzione di collegare le aree di escavazione con quelle di lavorazione e trasformazione dei materiali estratti: in ogni caso comunque la Ditta interessata dovrà munirsi del competente atto amministrativo del Sindaco (autorizzazione euilizia a termine).

ART. 13 - SORVEGLIANZA

L'estrazione sarà eseguita tenendo presente la necessità da parte del personale addetto di effettuare controlli sul rispetto delle presenti norme e dei progetti presentati.

Vi saranno quindi per le cave alcuni caposaldi quotati e picchettati di riferimento, in numero e collocazione adeguata all'esecuzione del controllo.

Le eventuali inadempienze o manomissioni riscontrate potranno portare alla sospensione dell'autorizzazione.

ART. 14 - IMPREVISTI

Qualora si verificino in fase di coltivazione condizioni differenti o non previste dai progetti presentati la Ditta titolare dell'autorizzazione è tenuta a sospendere i lavori e darne immediata comunicazione al Comune, pena la decadenza dell'autorizzazione stessa.

ART. 15 - MIMETIZZAZIONE

Nel caso che la cava sia prospiciente strade pubbliche o in vista di queste deve essere eseguita immediatamente una piantumazione di alberi d'alto fusto (Tab. 1) per una fascia larga almeno m. 20 in modo da creare una cortina mimetica.

In ogni caso sul margine esterno delle strade di ogni tipo che non vengono eliminate per consentire la coltivazione delle cave, si dovrà mantenere dall'inizio dello scavo una fascia di rispetto di m. 20 adeguatamente piantumata come sopra.

Analoga fascia di piantumazione di m. 20 dovrà essere mantenuta sul ciglio di scavo agli edifici che non vengono abbattuti nel corso della coltivazione della cava e nelle aree non escavate ai sensi del successivo art. 21.

ART. 16 - TUTELA DEL PAESAGGIO

Qualora a giudizio del Comune, sentita la Commissione Circondariale per le cave, l'attività estrattiva comporti notevoli modifiche di ordine paesaggistico o anche semplicemente la domanda di autorizzazione non contenga elementi sufficienti per una conoscenza esauriente della sistemazione finale dell'ambiente su cui si è intervenuti e delle sue possibili implicazioni d'ordine microclimatico, idrologico, geologico ed ecologico, il Sindaco può sospendere ogni determinazione sulla domanda di autorizzazione, chiedendo alla Ditta interessata elaborati integrativi del progetto di coltivazione e di sistemazione.

In ogni caso se il progetto interessa zone boscate oltre al nulla-osta rilasciato dal competente Ispettorato delle Foreste dovrà essere presentato il piano di rimboschimento.

ART. 17 - MATERIALE DI SCARTO DI CANTIERE

La sistemazione del terreno del cappellaccio e dell'eventuale scarto dovrà essere prevista dai progettisti.

La loro collocazione dovrà essere effettuata in modo da non alterare la possibilità nè le caratteristiche agrogeopedologiche dei terreni non escavati, nè interrompere canali o fossi di scolo superficiali, tranne quelli che rischierebbero di allagare la cava: in tale ultimo caso dovrà comunque essere prevista una idonea rete di allontanamento delle acque.

Per le cave di monte in particolare l'eventuale materiale di scarto potrà essere portato a rifiuto in apposite discariche individuate preventivamente o sistemato in cumuli a sè stanti, modellati in maniera adeguata in modo da fondersi col paesaggio.

In tal caso i parametri di pendenza da dare al cumulo, tenendo presente la non elevata compattazione dovranno essere inferiori del 30% a quelli indicati per la sistemazione dei profili di abbandono della cava (Tab. 2).

In nessun caso l'accumulo di detti materiali dovrà essere di pericolo per la stabilità di un pendio.

ART. 18 - LAVAGGIO MATERIALI E SCARTI DI LAVCRAZIONE

Qualora il materiale estratto abbia necessità di essere lavato devono essere previste n° 2 serie di vasche di decantazione costituite ciascuna da due vasche intercomunicanti e deve essere assicurato l'uso a rotazione mediante lo svuotamento. Inoltre deve essere predisposto un sistema di canali che regoli l'approvvigionamento di acque superficiali per l'operazione di lavaggio.

L'acqua di scarico non deve avere torbidità superiore a quella consentita dalle disposizioni della Legge 10/5/1976 n° 319.

Le vasche di lavaggio dovranno in ogni caso avere caratteristiche di profondità e di permeabilità tali da non influire sulla potabilità e qualità delle acque estratte dall'acquedotto comunale.

Sarà cura delle Ditte che lavorano il materiale estratto mantenere pulite le vasche di lavaggio ed evitare che vi vengano scaricate sostanze organiche: l'effluente dalle vasche deve comunque sempre essere conforme a quanto disposto dalla Legge 10/5/1976 n° 319.

La chiusura delle vasche, cessato l'uso, dovrà avvenire con materiale inerte di composizione regolamentare la cui qualità deve essere comunicata all'Ufficio di Igiene insieme alla data di esecuzione lavori, per eventuale verifica d'ufficio.

Gli scarti di lavorazione del materiale estratto, dovranno trovare collocazione nel rispetto delle prescrizioni dei primi due commi dell'articolo precedente nelle zone per impianti di lavorazione e trasformazione di materiali di cava.

C A P O II° - NORME DI ESCAVAZIONEART. 19 - IDROLOGIA SUPERFICIALE

Durante le lavorazioni ed a cave esaurite l'acqua di deflusso dovrà essere regimata in modo da evitare erosioni, trasporto di materiali a valle e ristagni.

E' necessario che non sia sconvolta la rete di scolo delle acque presenti nelle zone e, dove non fosse possibile, le modifiche apportate devono essere concordate con tutti i proprietari dei terreni interessati.

Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà comunque avvenire in modo da evitare ristagni o acquitrini.

Il quadro idrogeologico della zona con la individuazione delle eventuali falde dovrà essere oggetto di specifico studio.

Per assicurare una adeguata preservazione da possibili inquinamenti la profondità di scavo sarà sempre superiore di almeno m. 5 dal livello massimo annuale della prima falda e comunque non saranno autorizzate escavazioni al di sotto di m. 10 dal piano di campagna originario per le cave di piano e al di sotto della quota più bassa dell'area da escavare per le cave di monte, salvo diversa indicazione cartografica.

Le escavazioni prospicienti il demanio fluviale dovranno essere protette lungo la porzione di perimetro frontistante il fiume da una fascia di salvaguardia di almeno 20 m. di larghezza adeguatamente piantumata, onde impedire irruzioni di acque in cava in concomitanza con le ordinarie piene stagionali.

Sia durante la fase di coltivazione sia a sistemazione avvenuta dovrà essere prevista e mantenuta una adeguata rete di allontanamento delle acque superficiali con introduzione nel fiume per evitare ristagni delle acque nelle conche o infiltrazioni dirette da esse nelle falde sottostanti.

Prima dell'inizio della coltivazione della cava dovranno essere chiusi tutti i pozzi insistenti nell'area oggetto dell'autorizzazione con materiale impermeabile della Tab. 3 - Cat. A o con altri materiali le cui caratteristiche devono essere comunicate all'Ufficio d'Igiene per l'approvazione.

ART. 20 - VERSANTI DI SCAVO

Le pendenze massime dei versanti di scavo devono tener conto delle caratteristiche geologiche del terreno e della destinazione riservata dal progetto di sistemazione.

In ogni caso non sono consentite pendenze superiori a quelle previste in Tab. 2 per ciascun tipo di materiale e comunque compatibili con la stabilità del terreno.

Qualora si rinvenivano strati di franapoggio o faglie o falce di acqua, sarà necessaria una approfondita indagine che individui esattamente le caratteristiche geologiche e che permetta di conseguenza la esatta determinazione di un programma di coltivazione e sistemazione che evidenzii la impossibilità del verificarsi di fenomeni di frane o smottamenti durante la coltivazione o a coltivazione ultimata.

Ad evitare smottamenti dovrà inoltre essere garantita nel tempo (minimo 5 anni) una continua attività agricola e/o forestale (Tab. 1) con adeguata semina di miscugli di essenze foraggere per un veloce inerbimento, per i terreni allo scopo previsti.

ART. 21 - ESCAVAZIONE IN TERRENO DEMANIALE

L'autorizzazione di escavazione in terreno del Demanio fluviale dovrà essere richiesta dalle Ditte escavatrici all'Autorità competente al controllo del regime iurico del fiume, previo nulla-osta del Comune, a mente delle citate leggi regionali.

Le Ditte richiedenti il nulla-osta sono tenute a presentare al Comune una relazione della Autorità competente al controllo del regime iurico del fiume, contenente ogni informazione e ogni dato utile alla valutazione delle singole richieste di nulla-osta, con particolare riguardo alle conseguenze delle escavazioni sul regime iurico del fiume nelle diverse condizioni stagionali, alle implicazioni sullo smaltimento delle acque superficiali nei terreni circostanti il fiume, all'influenza degli scavi sull'idrologia sotterranea sull'apporto di materiale ghiaioso e sabbioso a valle dei meuesimi.

Il nulla-osta potrà essere negato qualora non ricorrano tutte le circostanze per il suo rilascio e in particolare non venga adeguatamente dimostrata la convenienza delle escavazioni in alveo per migliorare l'assetto idraulico del fiume e per effettuare il ravvenamento delle falde della conoide, o la sistemazione finale proposta non si inserisca nel contesto ambientale e funzionale circostante a giudizio del Comune.

Alle Autorità competenti al controllo del regime iurico del fiume spetta l'onere della sorveglianza sulle escavazioni in terreno demaniale.

In nessun caso saranno consentite in forza della Legge n° 10 del 28/1/78 operazioni suscettibili di mutare il percorso e l'assetto territoriale del fiume con il coinvolgimento di terreni oltre gli attuali confini catastali del Demanio fluviale.

La realizzazione di opere anche aventi finalità pubbliche all'interno del Demanio fluviale, da parte di soggetti diversi da Amministrazioni statali necessita di concessione eulizia e deve sottostare comunque ai particolari vincoli e tutela di cui all'art. 33 della Legge Regionale 7/12/1978 n° 47.

C A P O III° - TIPI DI SISTEMAZIONEART. 22 - RISISTEMAZIONE DELLE AREE ESCAVATE

E' cura del titolare dell'autorizzazione ad estrarre la risistemazione del suolo secondo le previsioni di P.A.E. Comunale e conformemente al progetto approvato: tale risistemazione dovrà essere comunque ultimata completamente entro un anno dalla fine dell'attività di coltivazione nell'area interessata.

Le opere di sistemazione prescritte nei diversi azionamenti di P.A.E. si distinguono in:

- sistemazione ad uso agricolo (art. 26)
- sistemazione ad uso forestale (art. 27)
- sistemazione a lago per ricarica della conoide (art. 24)
- sistemazione ad uso turistico e del tempo libero (art. 25).

I progetti di sistemazione delle singole aree dovranno tener conto della configurazione e dell'uso dell'ambiente circostante ed inserirsi armonicamente in esso, evitando la creazione di barriere fisiche o percettive. Per tale motivo, soprattutto per il primo e per l'ultimo tipo di sistemazione sopra indicato, si dovrà avere la massima cura a raccordare il terreno già escavato con quelli contigui con pendenze non superiori a 20°, ed evitare il ristagno di acque nelle conche non destinate ad uso lacustre.

Il Sindaco per assicurare l'idonea salubrità dei luoghi, un adeguato livello di fruibilità dei medesimi in relazione all'uso finale per essi previsto, nonchè per ridurre l'alterazione delle caratteristiche paesaggistiche dell'ambiente originario, può anche durante o dopo la risistemazione del terreno ordinare alle Ditte estrattrici o ai proprietari che ad esse subentrano negli obblighi alla cessazione del contratto di concessione, opere di movimento di terra, di ritombamento e di piantumazione in relazione al determinarsi di situazioni impreviste in sede di progetto iniziale che vanifichino le previsioni d'uso nella risistemazione dell'ambiente (ad es. allagamenti frequenti di terreni da destinarsi all'agricoltura, frane e smottamenti di profili di abbandono, ecc.).

In caso di inadempimento il Comune potrà eseguire direttamente le opere addebitandone le spese relative all'interessato cavatore o proprietario nei modi e nelle forme di Legge.

La convenzione-tipo approvata dal C.C. ai sensi dell'art. 10 delle presenti Norme dovrà contenere l'impegno delle Ditte a quanto sopra previsto.

Per le escavazioni in terreni permeabili si prescrive una fascia minima di salvaguardia di m. 20 dalle zone adiacenti non escavate.

Tale fascia non dovrà essere mantenuta nel caso di escavazioni successive o contemporanee di aree contigue limitatamente alla parte comune del perimetro di scavo: ciò al fine di consentire un'adeguata organica sistemazione finale del terreno.

Una analoga fascia di rispetto di m. 20 dovrà essere lasciata dagli edifici di interesse storico ambientale (A3) per i quali valgono le norme per essi previste dal P.R.G./V e dagli altri fabbricati di cui il piano di coltivazione non prevede l'abbattimento.

ART. 23 - SPECCHI D'ACQUA

L'eventuale sistemazione a specchio d'acqua sarà possibile se compatibile con le destinazioni di Piano purchè sia garantita la profondità minima del fondo lacustre di m. 4 onde sia possibile la ossigenazione dell'acqua e la immissione di adeguate specie ittiche.

Gli specchi d'acqua così realizzati dovranno essere collegati con il fiume Marecchia per l'immissione e lo smaltimento delle acque con reti idrauliche dotate di idonei sistemi di regolazione.

I cavatori per tutta la durata della loro concessione e i proprietari successivamente, dovranno con i successivi interventi:

- impedire che l'interramento del lago riduca di oltre 1/3 la profondità originaria del lago o comunque inferiore a m. 4;
- garantire la pulizia dell'acqua e delle sponde, come pure l'eliminazione di erbacce ed insetti molesti;
- eliminare condizioni di pericolo anche potenziale quali sabbie mobili;
- provvedere all'immissione periodica di adeguate specie ittiche nella quantità e qualità prescritte dal Comune, assicurando la presenza costante della specie Gambusia.

Qualora la sistemazione a lago coinvolga più proprietà il Comune potrà consentire tale sistemazione solo dopo la costituzione di un Consorzio fra tutti i proprietari e i cavatori interessati per provvedere alle opere di risistemazione e agli interventi di cui al comma precedente.

Comunque il profilo di abbandono delle sponde non consolidate con idonei rivestimenti dovrà avere pendenze inferiori del 20% a quelle indicate nella Tab. 2 tenuto conto dell'azione erosiva dell'acqua.

Dovrà essere inoltre mantenuta tutto intorno al lago una fascia minima di m. 20 di larghezza costituita da materiale originale non manomesso.

Tali specchi d'acqua potranno essere utilizzati secondo le indicazioni del presente piano sia per le attività turistiche, ricreative e sportive, che come bacini per la ricarica della conoide.

Dovrà essere redatto un progetto di piantumazione dell'area non destinata a lago e delle sponde.

ART. 24 - LAGHI DI RAVVENAMENTO DELLA FALDA

I laghi per il ravvenamento della falda possono essere realizzati fuori del Demanio Fluviale esclusivamente nelle aree allo scopo previste nelle tavole di P.A.E. nel rispetto delle norme di cui all'articolo precedente.

Tali laghi possono essere utilizzati anche per la pesca, per attività ricreative e turistiche, e come conche di alleggerimento delle punte di piena.

In vista dell'utilizzo dello specchio d'acqua per attività sportive, ricreative o turistiche si dovrà procedere con Piano Particolareggiato d'iniziativa privata o pubblica esteso a tutta l'area interessata dall'escavazione e nell'ambito delle zone previste nel P.A.E. Comunale, con la stipula di una convenzione che preveda le condizioni di un uso prevalentemente pubblico del lago e delle relative sponde.

Il Piano dovrà prevedere il costante approvvigionamento e ricambio d'acqua.

ART. 25 - USO TURISTICO E PER IL TEMPO LIBERO

Per la sistemazione ad uso turistico e per il tempo libero delle aree escavate occorre la approvazione nei modi di Legge di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata o pubblica esteso a tutta la zona oggetto del piano di coltivazione.

L'uso turistico e per il tempo libero è ammesso nelle aree già escavate e ripristinate che nella cartografia di P.A.E. sono indicate come zona P.G.S. TUR., zone per impianti sportivi, Parco Comprensoriale, ciascuna con le proprie norme urbanistiche di cui al successivo Titolo IV°.

ART. 26 - USO AGRICOLO

Per le aree che il progetto di sistemazione prevede dopo l'adeguato ritombamento per l'uso agricolo, deve essere indicato il tipo di coltura che eventualmente preparerà il terreno all'uso agricolo.

Comunque l'attività agricola deve essere garantita per almeno 5 anni.

Le aree sistemate ad uso agricolo sono soggette alla normativa urbanistica propria delle zone agricole di cui al successivo art. 40.

ART. 27 - USO FORESTALE

Per le aree che il progetto di sistemazione prevede dopo l'adeguato ritombamento della zona e del bosco devono essere sempre indicate le specie botaniche adeguate al tipo di terreno (Tab. 1) e il numero di alberi o piante per ettaro da sistemare garantendone la loro sopravvivenza o integrazione per almeno 5 anni.

Tali aree potranno essere recintate solo con siepe viva di altezza non superiore a m. 1,50 in modo da non costituire barriere percettive.

Le preesistenze arboree isolate, in macchia o a filare, che rivestono qualche interesse ambientale a giudizio del Sindaco, sentiti i competenti organi consultivi, dovranno essere mantenute e adeguatamente salvaguardate sia in fase di coltivazione della cava che in fase di risistemazione.

ART. 28 - RITOMBAMENTI

I ritombamenti verranno eseguiti sempre con terreni non inquinanti e non inquinanti ammessi per il caso specifico dalla Tab. n° 3.

I materiali di Cat. B di detta tabella non sono ammessi nelle aree comprese in un raggio di 800 m. a monte di pozzi di rifornimento dell'acquedotto comunale. Altri materiali non compresi nella tabella possono essere ammessi solo previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

Dovrà essere garantita nel tempo (minimo 5 anni) la quota del terreno di ritombamento prevista dal progetto e la potenza dello stesso dovrà essere adeguata all'uso cui è destinato il terreno e tale da assicurare una depressione finale rispetto al piano di campagna originario non superiore a m. 6 e comunque tale da avere il proprio fondo ad una quota non inferiore al livello di magra del fiume.

Nel caso in cui l'area dello scavo sia prevista per il ritombamento la distanza dal fronte di scavo al fronte di ritombamento deve essere di m. 50 al massimo, durante la coltivazione.

I raccordi fra le depressioni ricavate e il piano di campagna dovranno essere eseguiti in modo da non presentare discontinuità di profilo e pendenze superiori a 20° a sistemazione eseguita.

Il ritombamento delle cave di ghiaia dovrà essere effettuato come da Tab. 4.

ART. 29 - PROGETTI DI RISISTEMAZIONE AMBIENTALE

Le zone soggette a progetti di risistemazione ambientale comprendono quelle aree che per loro propria collocazione o per interventi di forte alterazione ambientale o ancora per l'attuale stato di abbandono e di sottoutilizzo, necessitano sollecitamente di alcune opere volte al loro recupero funzionale e ad un organico inserimento ambientale, attraverso un particolare coordinamento progettuale.

La risistemazione di tali aree avverrà previa presentazione da parte dei privati interessati di progetto di riassetto ambientale, elaborati con il coordinamento dei competenti Uffici Comunali secondo le indicazioni di destinazioni d'uso contenute nelle cartografie di risistemazione del P.A.E.-

Tali progetti estesi a tutta la proprietà o l'area escavata (rispettivamente nel caso di proprietari e di cavaatori concessionari) saranno approvati secondo la prassi e gli effetti giuridici propri delle concessioni edilizie o, in caso di risistemazione ad uso turistico e del tempo libero o lacustre, dei P.P. di iniziativa privata o pubblica.

I progetti riguardanti fabbricati insistenti su proprietà anche solo parzialmente comprese nelle zone soggette a piani di risistemazione potranno essere approvati solo se includono anche i progetti di ristemazione ambientali dei due commi precedenti e previa presentazione di idonea garanzia fidejussoria per l'esecuzione delle opere previste nel progetto.

Le Ditte estrattrici possono ottenere l'autorizzazione alla apertura di nuove cave o alla continuazione della coltivazione di cave già in attività solo se hanno provveduto alla sistemazione di tutte le aree in precedenza da esse escavate, comprese nelle zone soggette a P.R., nei termini indicati nei commi precedenti.

Sono sciolte da tale obbligo qualora dimostrino la loro impossibilità ad intervenire per opposizione dell'attuale proprietario.

Nei P.P.A. potranno essere incluse previsioni obbligatorie di risistemazione di aree comprese nelle zone P.R.- Qualora i proprietari non abbiano provveduto a richiedere la concessione edilizia o l'approvazione del P.P. di iniziativa privata per gli interventi sulle aree di loro proprietà entro il periodo di validità del P.P.A., il Comune espropria ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 10 del 28/1/77.

T I T O L O II° - ACQUE MINERALI E TERMALIART. 30 - CONDIZIONI PER L'ESTRAZIONE DI ACQUE MINERALI E TERMALI

Per un corretto uso del territorio e delle risorse le estrazioni di acque minerali potranno avvenire soltanto nelle aree indicate nelle cartografie di P.A.E. con le dizioni:

- "Zona edificata per l'installazione di impianti di estrazione e l'imbottigliamento di acque minerali"
- "Zona inedificata per l'installazione di impianti di estrazione e l'imbottigliamento di acque minerali"
- "Zona per l'estrazione di acque minerali con destinazione a parco".

Per le estrazioni di acque minerali o termali l'autorizzazione sarà rilasciata dalle Autorità competenti alle condizioni previste dalle leggi vigenti in materia.

L'installazione di impianti e la realizzazione di interventi edilizi nelle zone di cui al primo comma potranno avvenire soltanto previo rilascio dei competenti atti amministrativi da parte del Sindaco (concessione edilizia o autorizzazione edilizia), atti che sono subordinati nel caso in questione alla stipula di una convenzione fra la Ditta estrattrice e il Comune ai sensi del successivo art. 31.

ART. 31 - CONVENZIONE PER INTERVENTI NELLE ZONE INTERESSATE
ALL'ESTRAZIONE DI ACQUE MINERALI

Nelle zone di cui all'articolo precedente gli atti amministrativi in materia edilizia di competenza del Sindaco sono rilasciati subordinatamente alla stipula di una convenzione fra la Ditta interessata e il Comune, conforme allo schema di convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale per regolare i modi e le forme dei controlli, l'accesso del pubblico alle fonti, la fornitura di acqua al Comune in casi di emergenza, la somma che la Ditta versa al Comune quale contributo per le spese di manutenzione straordinaria e controllo, la quantità massima annua di estrazione.

Gli impianti dovranno essere muniti a spese della Ditta emungitrice di tutti gli apparecchi e gli accorgimenti atti a garantire al Comune e alle altre Autorità competenti il controllo costante e immediato delle quantità estratte e la loro destinazione (imbottigliamento, usi terapeutici, lavaggio, ecc.).

La convenzione fra la Ditta e il Comune a cui è subordinato il rilascio degli atti amministrativi su materia urbanistico-edilizia dovrà prescrivere la possibilità di uso pubblico e gratuito delle fonti, con libero accesso alle medesime.

La convenzione dovrà altresì prevedere che in casi di emergenza e per periodi di tempo limitati (in ogni caso per non più di due mesi all'anno) il Sindaco possa disporre un dirottamento per uso acquedottistico delle acque, salvo rimborso alla Ditta delle spese documentate di estrazione.

ART. 32 - CONDIZIONI DI ESTRAZIONE

L'estrazione e l'imbottigliamento di acque minerali è soggetta alla disciplina particolare delle leggi che tutelano la materia.

Tutte le operazioni relative all'estrazione e all'imbottigliamento dovranno avvenire in modo da garantire la possibilità di controllo igienico dell'Ufficiale Sanitario o dei funzionari dal medesimo incaricati.

In caso di inosservanza delle norme igieniche nel caso, di pericolo per la salute pubblica, di infrazione alle norme contenute nell'apposita convenzione con il Comune, e alle leggi vigenti, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, può disporre la sospensione anche immediata di tutte le operazioni di estrazione e imbottigliamento.

T I T O L O III° - NORME URBANISTICHE

ART. 33 - ZONE PER IMPIANTI DI LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE DI MATERIALE
DA CAVA

- Destinazione: impianti produttivi che lavorano e trasformano materiali da cava con non più del 20% di volume destinata ad Uffici e alloggio per il custode.
- $U_f \leq 0,1$ mq./mq.
- $I_f \leq 0,5$ mc./mq.
- $D \leq H$
- per le aree già edificate con destinazione a impianti di lavorazione di laterizi a base argillosa, ivi comprese le fornaci, le quantità di edificazione per l'ampliamento degli impianti esistenti è maggiorata ai seguenti valori:
 - + $U_f \leq 0,33$ mq./mq.
 - + $I_f \leq 1,8$ mc./mq.
- per le aree già edificate con volumetrie o distanze in contrasto con le presenti norme è ammesso oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria un incremento di cubatura non superiore al 5% del volume esistente e comunque tale incremento non deve superare i 500 mc.

Per le prescrizioni riguardanti altre caratteristiche di progetto (come ad es. aree di parcheggio, verde, alloggio per il custode per ciascun complesso di installazione) si fa riferimento a quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. per gli insediamenti industriali.

Gli indici di cui alle presenti norme sono computati secondo quanto previsto dal P.R.G., precisando che con le lettere D e H si intendono rispettivamente distanze dai confini e l'altezza dei fabbricati.

Le aree destinate in cartografia ad impianti per la lavorazione e la trasformazione dei materiali da cava sono da considerarsi già urbanizzate e pertanto escluse dai vincoli di inedificabilità propri delle zone di tutela ai sensi del 6° comma dell'art. 33 della Legge Regionale n° 47 del 7/12/1978.

ART. 34 - ZONE INEDIFICATE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI ESTRAZIONE ED IMBOTTIGLIAMENTO DI ACQUE MINERALI

- Destinazione: Impianti di estrazione e imbottigliamento di acque minerali, locali di ristoro e terme con non più del 20% di volume destinato ad uffici e alloggi per il custode.
- Progetto unitario su tutta l'area perimetrata nella cartografia di P.A.E.
- $U_f \leq 0,33$ mq./mq.
- $I_f \leq 1,8$ mc./mq.
- $D \leq H$
- Per le prescrizioni riguardanti altre caratteristiche di progetto come articolo precedente.

ART. 35 - ZONE EDIFICATE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI ESTRAZIONE ED IMBOTTIGLIAMENTO DI ACQUE MINERALI

- Destinazione: Impianti di estrazione ed imbottigliamento di acque minerali, locali di ristoro e terme con non più del 20% di volume destinato ad uffici e alloggio per il custode.
- Progetto unitario comprendente tutta l'area perimetrata nelle cartografie di P.A.E. - La superficie unitaria di intervento coincide con l'area classificata a zona edificata per l'installazione di impianti di estrazione ed imbottigliamento di acque minerali laddove nelle cartografie non sia previsto l'obbligo di progetto unitario.
- $U_f \leq 0,45 \text{ mq./mq.}$
- $H_{\text{max}} = 10 \text{ m.}$
- $D \leq H$
- Per le prescrizioni riguardanti altre caratteristiche di progetto come articolo precedente.

ART. 36 - ZONE PER L'ESTRAZIONE DI ACQUE MINERALI CON DESTINAZIONE
A PARCO

- Destinazioni: aree verdi a parco con impianti ricreativi, terme, bar ed impianti per estrazione di acque minerali o termali.
- Progetto unitario su tutta l'area perimetrata in cartografia.
- $U_f \leq 0,01$ mq./mq.
- $I_f \leq 0,04$ mc./mq.
- $D \leq H$
- Almeno il 70% della superficie del lotto va attrezzata a parco con libero accesso per il pubblico.
- Almeno il 5% della superficie del lotto va sistemata a parcheggio alberato.
- La concessione è subordinata alla stipula di una convenzione che regoli in particolare le modalità di utilizzazione della parte aperta al pubblico.

ART. 37 - ZONE PER LAGHI DI RAVVENAMENTO DELLA FALDA

Il progetto di creazione del lago comprende anche la sistemazione a parco comprensoriale delle aree non lacustri comprese nella zona, dovrà essere approvato nelle forme proprie del P.P. di esecuzione di iniziativa privata o pubblica.

Per le aree circostanti il lago e comprese nella zona valgono le norme per il parco comprensoriale di cui al successivo articolo.

ART. 38 - PARCO COMPRESORIALE

Vedi art. 3.01 e scheda n° 4 delle Norme di Attuazione del P.R.G.-

ART. 59 - ZONE PER IMPIANTI SPORTIVI

Vedi art. 3.01 e scheda n° 4 dalle Norme di Attuazione del P.R.G. (verde da attrezzare).

ART. 40 - ZONE PER ATTREZZATURE PREVALENTEMENTE TURISTICHE
(P.G.S. TUR)

Oltre a quanto prescritto dall'art. 3.01 e dalla scheda n° 4 delle Norme di Attuazione del P.R.G. si prescrive quanto segue per le aree così classificate nell'ambito del P.A.E.:

- l'area a destinazione sportiva non può superare il 30% del lotto;
- l'area a gioco e attività ricreative in genere non può superare il 30% dell'intero lotto;
- sono consentiti gli interventi volti a mantenere in adeguate condizioni igieniche, statiche e funzionali gli edifici esistenti, anche se eccedenti gli indici di zona.

Destinazioni ammesse per tali fabbricati: residenza, commercio, pubblici esercizi, accessori per impianti sportivi (spogliatoi, servizi igienici, ecc.).

ART. 41 - ZONE AGRICOLE NORMALI

Valgono le prescrizioni di cui all'art. 3.03 delle Norme di Attuazione del P.R.G.-

ART. 42 - ZONE AGROFORESTALI

Valgono le norme delle zone agricole normali, ma il rilascio della concessione e dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla coltivazione forestale con alberi di alto fusto di almeno l'80% della porzione di proprietà compresa nelle zone agroforestali indicate nelle cartografie di P.A.E.-

Nel caso di aziende agricole ricadenti in parte in zona agricola normale e in parte in zona agroforestale sono cumulabili gli indici ai fini edificatori.

ART. 43 - COSTRUZIONI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI RICADENTI IN ZONE A
DIVERSA CLASSIFICAZIONE

Valgono le norme di cui all'art. 3.01 e scheda n° 3 delle Norme di Attuazione del P.R.G.-

ART. 44 - AREE PER NOMADI

Zone di intervento diretto di iniziativa pubblica per la realizzazione di strutture per lo stazionamento temporaneo di nomadi:

- Uf \leq 0,05 mq./mq. per servizi igienici e di carattere collettivo (tettoie, posti cottura, lavanderia, ecc.);
- almeno il 50% dell'area deve essere piantumata con alberi d'alto fusto a rapida crescita;
- almeno il 20% dell'area deve essere sistemata a parcheggi alberati.

La zona dovrà essere servita da illuminazione pubblica e essere dotata di una rete di distribuzione della corrente elettrica cui si potranno allacciare i diversi alloggiamenti mobili.

ART. 45 - ZONE FLUVIALI

Sono quelle aree demaniali così classificate nella cartografia di risistemazione dal P.R.G./V.

In tali zone sono ammesse operazioni volte alla regolazione idraulica del fiume, nonché la creazione di strutture precarie per l'esercizio dell'attività venatoria e di pesca in ragione di non più di 2 mq./ha.

Dovranno essere tutelate le specie arboree esistenti e curata la pulizia dell'intera area di pertinenza delle costruzioni precarie.

ART. 46 - COORDINAMENTO

I progetti di sistemazione costituiti da Piani Particolareggiati di iniziativa privata o pubblica per la sistemazione turistica e a lago e/o da Piani di utilizzo per la sistemazione agricolo-boschiva, dovranno essere coordinati anche temporaneamente a cura dell'Amministrazione Comunale secondo un programma di utilizzo prioritario del territorio.

ART. 47 - RAPPORTI COL P.R.G. E CON IL P.A.E. CIRCONDARIALE

Il presente Piano e le allegate norme fanno parte integrante del P.R.G./V. vigente, di cui costituiscono integrazione e variante.

Per quanto non previsto dalle presenti Norme si fa riferimento alle indicazioni del P.A.E. Circondariale e alla legislazione vigente in materia.

Nelle aree destinate alle escavazioni di ghiaia o di argilla interventi volti alla costruzione di edifici o impianti non funzionali all'esercizio dell'attività agricola (stalla, casa colonica, deposito attrezzi, ecc.) anche se previste nelle tavole di risistemazione del P.A.E. non sono ammessi se non sono preceduti dallo sfruttamento estrattivo del suolo e della sua risistemazione.

In tutte le aree incluse nelle zone di escavazione di ghiaia o argilla fino al momento della loro effettiva escavazione valgono a fini edificatori le prescrizioni di cui all'art. 3.03 delle Norme di Attuazione del P.R.G.-

Gli azzonamenti contenuti nelle cartografie di destinazione finale di P.A.E. e le relative norme costituiscono per il resto a tutti gli effetti le corrispondenti norme di P.R.G. per tutte le aree comprese entro le perimetrazioni di P.A.E.-

ART. 48 - SANZIONI E FACOLTA' DI DEROGA

Le sanzioni sono quelle previste per le infrazioni urbanistiche oltre a quanto disposto dalle vigenti leggi in materia e dalla convenzione.

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. 49 - PARTI COSTITUENTI IL PIANO

Sono parti costituenti il P.A.E. i seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa
- 2)

n° 1 Tavola inquadramento territoriale	scala 1:25.000
n° 9 Tavole inquadramento P.R.G./V.	scala 1: 5.000
n° 2 Tavole inquadramento P.R.G./V.	scala 1: 2.000
n° 8 Tavole stato di fatto	scala 1: 5.000
n° 8 Tavole di progetto	scala 1: 5.000
n° 8 Tavole destinazione finale	scala 1: 5.000
- 3) Norme tecniche di attuazione.

TABELLA 1

ESSENZE CONSIGLIATE (Fonte: Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Forlì).

AREE DI COLLINA E IN GENERE TERRENI ARENACEO-ARGILLOSI

Orniello	Tiglio
Olmo	Acero campestre
Pino selvatico	Cedro
Rovella (semina)	Cipressino comune
Ontano napoletano	Platano
Pioppo bianco	Ciliegio selvatico
Bogolaro	Leccio

AREE DI PIANURA

Platano	Farnie
Pioppo bianco	Ontano
Cipressino	

AREE A BOSCO PRODUTTIVO

Specie pioppicole

TABELLA 2

PROFILI D'ABBANDONO DI VERSANTI

<u>Tipo di terreno</u>	<u>Pendenze terreno</u>
Argilla	20°
Arenaria	30° - 40°
Ghiaia in natura	30° - 40°
Sabbia	40°
Roccia calcarea	45°

TABELLA 3CLASSIFICAZIONE DEI MATERIALI

- Categoria "A" - Idonei alla discarica in tutte le cave:
- 1) Terreno vegetale o terreno agrario proveniente dalla scarnificazione del primo metro di colture agrarie nella cava o in altre cave.
 - 2) Scarti ghiaiosi di cava, cappellacci e trovanti di natura scistosa, argillosa o marnosa, frammenti di roccia gessosa.
- Categoria "B" - Idonei alla discarica in cave non in diretto rapporto coi pozzi del rifornimento idrico-potabile urbano:
- 3) Limi fluviali o derivanti dai procedimenti industriali di lavaggio dei materiali litoidi.
 - 4) Terreno inerte ed inerti lapidei misti provenienti da escavazioni di fondazioni e sbancamenti dell'attività edilizia e stradale.
 - 5) Macerie da demolizioni di fabbricati e residui di materiali da costruzione di provenienza industriale - edile (fornaci laterizi, cementisti, cantieri edili, lavorazione marmi) con la precauzione che in tali macerie siano assenti totalmente gli elementi estranei di origine petrolchimica, organica e quanto altro anche in ridotta quantità possa determinare potenziale veicolo di inquinamento chimico e batteriologico.
- Categoria "C" - Non idonei al deposito indiscriminato nelle cave:
- 6) Rifiuti solidi di natura organica: ossa, residui di carne, pelo, pesce, scarti alimentari, residui domestici in genere, ramaglie e fogliami da potature, legno e suoi derivati, imballaggi di natura organica, petrolchimica e metallica.
 - 7) Rifiuti solidi inorganici industriali quali: vetri, metalli, scorie e sabbie di fonderia, ceneri da inceneritore, fuliggini da pulitura di camini e caldaie.
 - 8) Rifiuti solidi di origine petrolchimica, residui tessili o cellulosici, gomme di ogni tipo, residui solidi e liquidi di olii minerali e derivanti dal petrolio.
 - 9) Fanghi, morchie e depositi residui dai cicli di lavorazione di attività industriali ed agricole industriali nonché dai processi di depurazione di acque.

