

COMUNE DI CATTOLICA

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

NORME DI ATTUAZIONE

febbraio 1998

Gruppo di lavoro Tecnicoop:

Arch. Franco Tinti (progettista responsabile)

Arch. Rudi Fallaci

Dott. Agr. Fabio Tunioli

Ing. Maurizio Comodi

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

Capo 1.1 - Finalità ed effetti della variante.....	
Art. 1.1.1 - Finalità, campo di applicazione ed effetti della Variante Generale al Piano Regolatore Generale.....	
Art. 1.1.2 - Elaborati costitutivi del P.R.G. e loro rapporti.....	
Art. 1.1.3 - Lettura delle simbologie grafiche.....	
Art. 1.1.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	
Art. 1.1.5 - Concessioni e costruzioni esistenti in contrasto con il P.R.G.....	
Capo 1.2 - P.R.G. e trasformazioni del territorio.....	
Art. 1.2.1 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	
Art. 1.2.2 - Opere di urbanizzazione.....	
Capo 1.3 - Indici e parametri e relativa applicazione.....	
Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici.....	
Art. 1.3.2 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	
Capo 1.4 - Attuazione del P.R.G.....	
Art. 1.4.1 - Modalità di attuazione del P.R.G.....	
Art. 1.4.2 - Strumenti attuativi preventivi.....	
Art. 1.4.3 - Strumenti attuativi diretti.....	
Art. 1.4.4 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi.....	
Art. 1.4.5 - Convenzioni speciali.....	
Art. 1.4.6 - Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione dello strumento attuativo.....	
Art. 1.4.7 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	
Art. 1.4.8 - Area Programma e sue specifiche modalità di attuazione.....	
Capo 1.5 - Organizzazione della disciplina del territorio nel P.R.G.....	
Art. 1.5.1 - Definizioni preliminari.....	
Art. 1.5.2 - Organizzazione delle norme di zona.....	
Art. 1.5.3 - Zone omogenee e zone del P.R.G.....	
Capo 1.6 - Usi del territorio.....	
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	

Art. 1.6.2 - Uso esistente.....

TITOLO 2 - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

Capo 2.1 - Tutela delle valenze ambientali, paesaggistiche e storico-insediative.....

Art. 2.1.1 - Ambiti di riqualificazione della costa e dell'arenile.....

Art. 2.1.2 - Ambiti degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua.....

Art. 2.1.3 - Fasce perfluviali di rinaturalizzazione.....

Art. 2.1.4 - Ambiti di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua e ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale.....

Art. 2.1.5 - Aree boschive.....

Art. 2.1.6 - Tutela della vegetazione non produttiva.....

Art. 2.1.7 - Antica falesia.....

Art. 2.1.8 - Visuali panoramiche.....

Art. 2.1.9 - Giardini di pregio.....

Art. 2.1.10- Insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse culturale ambientale.....

Art. 2.1.11 - Viabilità storica.....

Capo 2.2 - Prevenzione del rischio ambientale.....

Art. 2.2.1 - Aree esondabili.....

Art. 2.2.2 - Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico.....

Art. 2.2.3 - Tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.....

TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

Capo 3.1 - Mobilità in sede fissa.....

Art. 3.1.1 - Zone per la mobilità in sede fissa.....

Art. 3.1.2 - Fasce di rispetto ferroviario.....

Art. 3.1.3 - Zona di scambio intermodale.....

Capo 3.2 - Viabilità.....

Art. 3.2.1 - Zona stradale.....

Art. 3.2.2 - Classificazione e requisiti tipologici delle strade.....

Art. 3.2.3 - Zone per verde complementare alla viabilità.....

Art. 3.2.4 - Fasce di rispetto stradale.....

Capo 3.3 - Parcheggi.....

Art. 3.3.1 - Classificazione dei parcheggi.....	
Art. 3.3.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi.....	
Art. 3.3.3 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali (P2 e P3).....	
Art. 3.3.4 - Zona per parcheggi pubblici.....	
Capo 3.4 - Mobilità ciclopedonale.....	
Art. 3.4.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	
Art. 3.4.2 - Piazze e strade pedonali.....	
Capo 3.5 - Portualità.....	
Art. 3.5.1 - ZP / Zona portuale.....	

TITOLO 4 - TERRITORIO URBANO

Capo 4.1 - Articolazione in zone del territorio urbano.....	
Art. 4.1.1 - Zone urbane esistenti e zone urbane di nuovo impianto.....	
Capo 4.2 -Zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale.....	
Art. 4.2.1 - Centro storico.....	
Capo 4.3 -Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali.....	
Art. 4.3.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti prevalentemente residenziali.....	
Art. 4.3.2 - B1/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature.....	
Art. 4.3.3 - B2/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature pianificate.....	
Art. 4.3.4 - B3/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia.....	
Art. 4.3.5 - B4/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano.....	
Art. 4.3.6 - B5/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di riqualificazione.....	
Capo 4.4 - Zone urbane esistenti prevalentemente turistiche e ricettive.....	
Art. 4.4.1 - Particolari modalità e possibilità di intervento previste nelle zone esistenti prevalentemente turistiche e ricettive.....	
Art. 4.4.2 - Unità edilizie esistenti e relativa classificazione specifica.....	
Art. 4.4.3 - Articolazione delle zone esistenti prevalentemente turistiche e ricettive.....	

- Art. 4.4.4 - T1/Zona delle polarità dell'animazione turistica e relativi assi di connessione.....
- Art. 4.4.5 - T2/Zona turistica e ricettiva del litorale.....
- Art. 4.4.6 - T3/Zona turistica e ricettiva.....
- Art. 4.4.7 - T4/Zona turistica e residenziale.....
- Art. 4.4.8 - T5/Zone turistiche speciali.....
- Art. 4.4.9 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, non ricomprese nella zona turistica e ricettiva.....

Capo 4.5 - Zone urbane esistenti prevalentemente produttive non turistiche.....

- Art. 4.5.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti prevalentemente produttive non turistiche.....
- Art. 4.5.2 - D1/Zone urbane esistenti prevalentemente manifatturiere.....
- Art. 4.5.3 - D2/Zone urbane esistenti prevalentemente commerciali e direzionali.....
- Art. 4.5.4 - D3/Zone urbane esistenti prevalentemente artigianali dei servizi ed espositive.....
- Art. 4.5.5 - D4/Zone urbane esistenti per servizi agli automezzi.....
- Art. 4.5.6 - D5/Zone urbane di completamento prevalentemente commerciali.....
- Art. 4.5.7 - D6/Zone urbane di ristrutturazione per attività connesse alla nautica.....
- Art. 4.5.8 - D7/Zone urbane di ristrutturazione prevalentemente commerciali e direzionali.....

Capo 4.6 -Zone urbane esistenti per servizi pubblici di interesse generale.....

- Art. 4.6.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale.....
- Art. 4.6.2 - F1 / Zone urbane esistenti per la Pubblica Amministrazione.....
- Art. 4.6.3 - F2 / Zone urbane esistenti per attrezzature socio-sanitarie.....
- Art. 4.6.4 - F3 / Zone urbane esistenti per attrezzature culturali e direzionali.....
- Art. 4.6.5 - F4 / Zone urbane esistenti per impianti sportivi di interesse generale.....
- Art. 4.6.6 - F5 / Zone urbane esistenti per attrezzature cimiteriali.....
- Art. 4.6.7 - F6 / Zone urbane esistenti per impianti tecnologici di urbanizzazione generale.....
- Art. 4.6.8 - F7 / Zone fluviali urbane.....
- Art. 4.6.9 - Fasce di rispetto cimiteriale.....
- Art. 4.6.10- Fasce di rispetto delle principali infrastrutture tecnologiche a rete.....

Capo 4.7 - Zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base.....	
Art. 4.7.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base.....	
Art. 4.7.2 - G1/Zone urbane esistenti per verde pubblico.....	
Art. 4.7.3 - G2/Zone urbane esistenti per verde pubblico e verde pubblico attrezzato.....	
Art. 4.7.4 - G3/Zone urbane esistenti per attrezzature scolastiche di base.....	
Art. 4.7.5 - G4/Zone urbane esistenti per attrezzature pubbliche di interesse comune di tipo civile.....	
Art. 4.7.6 - G5/Zone urbane esistenti per attrezzature di interesse comune di tipo religioso.....	
Capo 4.8 -Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali.....	
Art. 4.8.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali.....	
Art. 4.8.2 - C1/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali in corso di attuazione.....	
Art. 4.8.3 - Regime di utilizzazione delle zone C2.....	
Art. 4.8.4 - C2 / Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali.....	
Capo 4.9 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive.....	
Art. 4.9.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive.....	
Art. 4.9.2 - D8/Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività terziarie e servizi urbani.....	
Art. 4.9.3 - D9/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e commerciali all'ingrosso.....	
Art. 4.9.4 - D10/Zone urbane di nuovo impianto per campeggi.....	
Capo 4.10- Zone urbane di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base.....	
Art. 4.10.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane di nuovi impianto per servizi pubblici e sociali di base.....	
Art. 4.10.2 - G6/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico.....	
Art. 4.10.3 - G7/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico e verde attrezzato.....	
Art. 4.10.4 - G8/Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature scolastiche di base.....	
Art. 4.10.5 - G9/Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature pubbliche d'interesse comune.....	

TITOLO 5 - TERRITORIO EXTRAURBANO

Capo 5.1 - Zone non urbane.....	
Art. 5.1.1 - Articolazione delle zone non urbane.....	
Art. 5.1.2 - E/Zone agricole periurbane.....	
Art. 5.1.3 - F8/Zona a parco dell'arenile.....	
Art. 5.1.4 - F9/Zona a parco fluviale.....	
Art. 5.1.6 - D11/Zone per attrezzature assistenziali private.....	
Art. 5.1.7 - D12/Zone per attrezzature sportive e ricreative private.....	

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
UF max	= UF massimo raggiungibile
SM	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
PE	= Potenzialità Edificatoria
CI	= Capacità Insediativa
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
P2	= Parcheggi pertinenziali privati
P3	= Parcheggi pertinenziali privati di uso pubblico

Parametri Edilizi (definiti nel Regolamento Edilizio)

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SC	= Superficie Complessiva
SU	= Superficie utile abitabile
SAC	= Superficie accessoria
SQ	= Superficie coperta
RQ	= Rapporto di copertura
RQ max	= Q massimo raggiungibile
SP	= Superficie Permeabile
SO	= Superficie Occupata
V	= Volume lordo
H	= Altezza di un edificio
H max	= H massima raggiungibile
SV	= Superficie di vendita

Programmi attuativi

P.P.A.	= Programma pluriennale di attuazione
--------	---------------------------------------

Strumenti attuativi preventivi

P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero
P.E.E.P.	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piano di Insediamenti Produttivi
P.S.A.	= Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale

Interventi edilizi (definiti nel Regolamento Edilizio)

NC	= Nuova costruzione
AM	= Ampliamento
RI	= Ricostruzione
D	= Demolizione
MO	= Manutenzione Ordinaria
MS	= Manutenzione Straordinaria
RC	= Restauro e risanamento conservativo
RE	= Ristrutturazione Edilizia
RU	= Ristrutturazione Urbanistica

Interventi relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD	= Cambio di destinazione d'uso
----	--------------------------------

Varie

R.E.	= Regolamento edilizio
C.E.	= Commissione Edilizia comunale
U.T.	= Ufficio Tecnico comunale

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 - FINALITÀ ED EFFETTI DELLA VARIANTE

Art. 1.1.1 - Finalità, campo di applicazione ed effetti della Variante Generale al Piano Regolatore Generale

1. La presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'intero territorio comunale ed è elaborata ai sensi della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni e delle leggi regionali n. 47/78 e n. 23/80, nel rispetto delle altre norme legislative pertinenti.
2. L'approvazione della Variante Generale comporta l'annullamento delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e sue successive varianti.
3. La presente Variante Generale verrà in seguito indicata con la sigla P.R.G.; il Piano Regolatore Generale e sue successive varianti precedenti la presente Variante Generale sarà indicato come P.R.G./82.

Art. 1.1.2 - Elaborati costitutivi del P.R.G. e loro rapporti

1. Sono elaborati costitutivi del P.R.G.:
 - a) le presenti Norme di Attuazione;
 - b) le seguenti planimetrie di progetto:
 - n. 1 / "Sintesi schematica delle previsioni", in scala 1:10.000;
 - n. 2 / "Azzonamento generale", in scala 1:5000;
 - n. 3a / "Territorio Urbanizzato, Tutele e Rispetti - Settore nord", in scala 1:2000;
 - n. 3b / "Territorio Urbanizzato, Tutele e Rispetti - Settore sud", in scala 1:2000;
 - n. 4a / "Azzonamento - Settore Nord", in scala 1:2000;
 - n. 4b / "Azzonamento - Settore Sud", in scala 1:2000;
 - n. 5a / "Centro Storico - Unità edilizie e categorie di tutela", in scala 1:1000;
 - n. 5b / "Centro Storico - Unità minime d'intervento e destinazioni d'uso", in scala 1:1000;
 - n. 6 / "Sistema dei servizi e della mobilità", in scala 1:5000.
 - c) la Relazione Illustrativa;
 - d) la Relazione Geologica e relativi allegati cartografici.
2. Le previsioni delle planimetrie "Territorio Urbanizzato, Tutele e Rispetti" prevalgono su quelle delle altre planimetrie di progetto, fatta eccezione per quelle in scala 1:1000..

3. Ferme restando le disposizioni di cui al comma precedente, in caso di non corrispondenza fra planimetrie in scala diversa valgono le previsioni delle planimetrie a rapporti maggiori.
4. Le previsioni della planimetria “Sistema dei servizi e della mobilità” hanno valore prescrittivo in quanto espressamente richiamate nei successivi articoli.
5. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Norme, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

Art. 1.1.3 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie di P.R.G., le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie di P.R.G. riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al seguente Art. 1.3.1, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del P.R.G. costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del P.R.G. stesso, riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (aerofogrammetriche o catastali), il P.R.G. non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, nè della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Art. 1.1.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
2. In caso di contrasto o di semplice difformità definitoria fra le presenti Norme e quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono le presenti norme.
3. Relativamente agli interventi per attività commerciali e ai pubblici esercizi, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai relativi piani comunali redatti ai sensi della legislazione in materia, ivi comprese quelle volte a limitare e specificare le tipologie

commerciali ammesse nell'ambito degli insediamenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G..

4. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
5. Gli strumenti attuativi preventivi (P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati e Piani di Recupero) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
6. In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti di detti strumenti attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
7. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi, il P.R.G. ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del P.R.G. prevalgono su quelle degli strumenti attuativi in oggetto.
8. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 1.1.5 - Concessioni e costruzioni esistenti in contrasto con il P.R.G.

1. Le concessioni o autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè ad interventi per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 28.2.1985, n. 47.

CAPO 1.2 - P.R.G. E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

Art. 1.2.1 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal P.R.G.;
 - che l'intervento rientri nelle previsioni di attuazione del P.R.G. definite dal Programma Pluriennale di Attuazione o nella casistica di deroga a tali previsioni stabilita dalle vigenti leggi in materia;
 - che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 1.2.2.. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve esistere l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, ovvero, qualora le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, il concessionario deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:
 - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo;
 - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto.
2. Nei casi previsti dalle presenti Norme è inoltre richiesto che risulti approvato lo strumento attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione o autorizzazione.

Art. 1.2.2 - Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
 - le strade e gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
 - le reti fognanti e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - la pubblica illuminazione;
 - il verde attrezzato;
 - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio diretto dell'insediamento.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
 - gli asili nido e le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;

- i parcheggi pubblici.
- 3. Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.
- 4. Le norme di cui ai Titoli 3, 4 e 5 stabiliscono i rapporti tra gli spazi da destinare agli insediamenti di vario tipo e gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

CAPO 1.3 - INDICI E PARAMETRI E RELATIVA APPLICAZIONE

Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici

1. L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici e parametri, oltre che da quelli definiti dal Regolamento Edilizio:
 - **Superficie territoriale = ST**: è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza degli edifici (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione. Sulla ST si applicano gli indici territoriali IT e UT che determinano la massima quantità di edificazione ammissibile.
 - **Superficie fondiaria = SF**: è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione. Sulla superficie fondiaria si applicano gli indici fondiari IF e UF che determinano la quantità massima di edificazione ammissibile.
 - **Indice di utilizzazione territoriale = UT**: rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).
 - **Indice di fabbricabilità territoriale = IT**: rappresenta il rapporto in mc/mq fra il volume dell'involucro (VI) edificabile o edificato e la relativa superficie territoriale (ST).
 - **Indice di utilizzazione fondiaria = UF**: rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (SF).
 - **Indice di fabbricabilità fondiaria = IF**: rappresenta il rapporto in mc/mq fra il volume dell'involucro (VI) edificabile o edificato e la relativa superficie fondiaria (SF).
 - **Unità minima di intervento = SM**: è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.
 - **Comparto di attuazione**: rappresenta la minima entità territoriale interessabile da uno strumento attuativo preventivo o da un progetto unitario di coordinamento.
 - **Area di concentrazione dell'edificazione = ACE**: rappresenta, all'interno di un comparto di attuazione, l'area entro la quale va obbligatoriamente concentrata la potenzialità edificatoria riferita all'intero comparto di attuazione. Essa può comprendere, oltre alla SF, anche superfici afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- **Carico urbanistico = CU**: si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e/o in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standard per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del P.R.G. e della legislazione in materia in base alle dimensioni ed alla natura delle attività esistenti o previste nell'insediamento.
- **Potenzialità edificatoria = PE**: si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima, consentita dalla completa applicazione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, e definiti come nel Regolamento Edilizio.
- **Capacità insediativa = CI**: si definisce capacità insediativa la quota di superficie complessiva SC riservata ad uno specifico uso, di cui al seguente Art. 1.6.1.
- **Capacità ricettiva = CR**: si definisce capacità ricettiva degli alberghi, delle colonie, delle case per ferie, degli ostelli per la gioventù, dei campeggi e villaggi turistici, di cui al seguente Capo 1.6, il numero di posti letto attribuibili ufficialmente a ciascuna di tali attrezzature, calcolati in applicazione delle normative vigenti in materia.

Art. 1.3.2 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale degli indici UF ed IF, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento sulle medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, fatti salvi gli interventi di ricostruzione della SC e/o del Volume esistenti.
2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.
3. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o condonato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente quella di introduzione del sistema autorizzativo.
4. Ai sensi delle medesime presenti norme si intendono come valori esistenti di indici e parametri d'intervento sia quelli desumibili dell'effettivo stato di fatto, sia quelli previsti da concessioni edilizie in corso di validità alla data di adozione delle presenti Norme e che vengano attuate entro i relativi termini di validità.

CAPO 1.4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 1.4.1 - Modalità di attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua sulla base della programmazione temporale degli interventi contenuta nei Programmi Pluriennali di Attuazione, di cui alla legge 28 gennaio 1977 n. 10, e alla legge regionale 12.1.1978 n. 2 e successive modificazioni, per mezzo di strumenti attuativi preventivi, di cui all'Art. 1.4.2., e di strumenti attuativi diretti, di cui all'Art. 1.4.3.

Art. 1.4.2 -Strumenti attuativi preventivi

1. Gli strumenti attuativi preventivi, sulla base della progettazione urbanistica generale del P.R.G., definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.
2. La realizzazione delle opere previste dagli strumenti attuativi preventivi approvati è soggetta alla concessione edilizia, nelle forme previste all'Art. 1.4.3..
3. Sono strumenti attuativi preventivi (ovvero Piani urbanistici attuativi):
 - i Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata (P.P.) di cui ai Titoli V e VII della l.r. 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni;
 - i Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e alla legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni;
 - i Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865 e successive modificazioni;
 - i Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457;
 - i Programmi integrati di intervento di cui alla legge 17/2/1992 e alla l.r. 30/1/95 n. 6 e successive modificazioni;
 - i Programmi di recupero urbano di cui alla legge 4/12/1993 n. 493 e successive modificazioni;
 - i Piani di sviluppo aziendali o interaziendali (P.S.A.), di cui all'art. 40 della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni.
4. L'attuazione del P.R.G. a mezzo di strumenti attuativi preventivi è obbligatoria soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie di P.R.G. o per interventi prefigurati dalle presenti norme. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti attuativi preventivi, secondo le specifiche finalità dei medesimi, in tutto il territorio comunale. E' pure facoltà dei soggetti privati proporre strumenti attuativi preventivi di iniziativa

privata, secondo le specifiche finalità e limiti di ciascuno di essi, nel rispetto delle disposizioni della legge regionale 30.01.1995, n. 6.

Art. 1.4.3 -Strumenti attuativi diretti

1. Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per quali, ai sensi delle presenti Norme e delle planimetrie di P.R.G., non è prescritta la formazione di uno strumento attuativo preventivo, il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:
 - la concessione onerosa;
 - la concessione convenzionata;
 - la concessione gratuita;
 - l'autorizzazione;
 - l'asseverazione ai sensi dell'art. 26 della legge 28/2/1985 n. 47.
2. In ambiti specifici interessati da una pluralità di interventi da coordinare opportunamente, i singoli progetti saranno inquadrati da un apposito Progetto Unitario, presentato dalla totalità delle proprietà interessate, la cui approvazione da parte del Sindaco costituisce presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie delle varie opere, che potrà comunque avvenire anche in tempi diversi, purchè sempre in conformità al Progetto Unitario approvato.
3. Il perimetro delle aree interessabili da tale Progetto Unitario è di norma individuato nelle planimetrie di P.R.G.; è comunque facoltà del Sindaco richiedere la presentazione di un Progetto Unitario in tutti i casi in cui se ne ravvisi l'opportunità ai fini dell'ordinata attuazione delle previsioni.

Art. 1.4.4 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e quelli iniziativa privata, i Piani per l'edilizia economica e popolare, i Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, i Piani di recupero di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata, devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
 - 1.1 - schema di convenzione;
 - 1.2 - stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
 - 1.3 - estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonchè elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - 1.4 - stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;

- 1.5 - stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù; viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;
 - 1.6 - documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
 - 1.7 - planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione dei lotti dei comparti di intervento, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal P.R.G., spazi di parcheggio e di sosta pubblici e spazi di parcheggio privati;
 - 1.8 - sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici ad integrazione delle disposizioni del P.R.G.;
 - 1.9 - schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa di massima;
 - 1.10 - progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
 - 1.11 - norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
 - 1.12 - relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - 1.13 - relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
 - 1.14 - dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica.
2. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti 1.6 e 1.14.
3. Lo schema di convenzione di cui al punto 1.1 deve contenere:
- i dati dell'intervento, dimensionato in superficie territoriale, superficie lorda edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili, quantificazione e destinazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere

- da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonchè delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonchè per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto di intervento;
 - nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
 - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
4. I Piani di sviluppo aziendale od interaziendale devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre al titolo in base al quale si richiedono gli interventi:
- 4.1 - elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
 - 4.2 - planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
 - 4.3 - fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
 - 4.4 - consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonchè degli occupati già residenti sui fondi;
 - 4.5 - relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
 - 4.6 - programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione;
 - 4.7 - descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
 - 4.8 - obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
 - 4.9 - orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
 - 4.10 - condizioni di commercializzazione previste;
 - 4.11 - programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
 - 4.12 - elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
 - 4.13 - convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del Piano di Sviluppo Aziendale od Interaziendale; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni

d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; la registrazione nella conservatoria dei registri immobiliari.

5. Per la predisposizione degli elementi di cui ai punti 4.5, 4.9, 4.10, 4.11 dovrà essere adottato il modello di Bilancio Aziendale realizzato dal Servizio di Sviluppo Agricolo della Regione Emilia Romagna. Con tale modello verranno rappresentati: il bilancio dell'anno precedente a quello di realizzazione dell'investimento; il bilancio dell'anno in cui il piano di investimento sarà concluso (di norma un anno compreso fra il 3° e il 5°).
6. Nel caso di contemporanea richiesta di finanziamenti quali quelli previsti dal Reg. CEE 797 o da altri provvedimenti che richiedano la redazione di un piano di miglioramento, potrà essere prodotta la documentazione presentata all'ente delegato opportunamente aggiornata e ampliata per la parte relativa agli edifici.
7. Ai fini edificatori, il Piano di sviluppo o di miglioramento potrà derogare dai limiti di reddito in vigore alla data di presentazione, tranne nel caso in cui tali limiti siano espressamente previsti dalle presenti norme, ma dovrà comunque rispettare le eventuali indicazioni e i vincoli del Piano zonale di sviluppo agricolo.

Art. 1.4.5 -Convenzioni speciali

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere previste nelle zone omogenee G ed F, di cui ai Titoli successivi, e i relativi criteri di utilizzazione, qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

Art. 1.4.6 - Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione dello strumento attuativo

1. In tutte le zone omogenee di cui ai Titoli successivi delle presenti Norme, esclusa la zona A, nei comparti assoggettati all'obbligo di approvazione di uno strumento attuativo preventivo, in attesa dell'approvazione di tale strumento, sono consentiti esclusivamente, salvo diversa disposizione dei successivi articoli, gli interventi MO, MS, nonché gli interventi RC e RE che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.
2. Nelle zone omogenee A si attuano esclusivamente gli interventi MO, MS, nonché gli interventi RC che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, nel rispetto della disciplina particolareggiata di cui al Titolo 4 e con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.

Art. 1.4.7 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Nell'ambito delle zone edificate, il P.R.G. individua, con apposita perimetrazione, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi della legge 5 agosto 1978 n° 457 e delle presenti norme.
2. La suddetta perimetrazione potrà in seguito essere aggiornata con semplice delibera del Consiglio Comunale.

Art. 1.4.8 - Area Programma e sue specifiche modalità di attuazione

1. L'area programma costituisce un particolare tipo di comparto di attuazione previsto dal P.R.G. nelle zone turistiche e ricettive di cui al seguente Titolo 4.
2. Essa è attuabile mediante strumento attuativo preventivo di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.
3. Il perimetro dell'area programma non è predeterminato dal P.R.G., ma è individuato successivamente all'adozione di questo secondo due distinte modalità correlate al tipo di strumento attuativo preventivo previsto:
 - a) nel caso di strumento attuativo preventivo di iniziativa pubblica, l'Amministrazione Comunale definisce il perimetro dell'area programma con la medesima delibera di adozione dello strumento attuativo, sulla base di criteri di riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale. Il perimetro dell'area programma dovrà in ogni caso comprendere almeno due unità edilizie contigue, o anche eventualmente separate da tratti della viabilità minore dei settori turistici, di cui al seguente Art. 3.2.2, o da strade pedonali, di cui al seguente Art. 3.4.2; di tali unità edilizie, almeno una dovrà essere classificata a prevalente destinazione alberghiera (unità edilizie b) ai sensi del successivo Capo 4.4. Nel caso delle zone T1 di cui al successivo Capo 4.4, il perimetro comprende almeno due unità edilizie contigue di qualsiasi tipo;
 - b) nel caso di strumento attuativo preventivo di iniziativa privata, i proprietari interessati provvedono di comune accordo ad individuare il perimetro dell'area programma, nel rispetto delle condizioni minime di individuazione di tale perimetro previste alla precedente lettera a).
4. Gli spazi corrispondenti alla viabilità minore della zona turistica, come individuata nelle planimetrie di P.R.G., possono essere utilizzati nei limiti specificati all'Art. 3.2.2..
5. L'area programma può comprendere unità edilizie inserite all'interno della medesima zona turistica e ricettiva di cui al successivo Capo 4.4, o inserite in due o più di tali

zone; in quest'ultimo caso si applicano, per l'area programma, le norme della zona prevalente, misurata in termini di SC esistente.

6. Alle aggregazioni delle diverse unità edilizie, di cui al precedente comma 3, possono essere integrate, in aggiunta, anche unità edilizie non adiacenti rispetto ai perimetri individuati, nel caso di aree destinate a servizi complementari alle attività turistiche e ricettive (parcheggi, aree verdi consortili, ecc.), classificate, ai sensi di quanto previsto al successivo Capo 4.4, come unità non utilizzate dal punto di vista edilizio (e) o non classificate in funzione degli usi esistenti (f) o di aree destinate a parcheggi pubblici.
7. Nel caso di cui al comma precedente i parcheggi realizzati su aree non adiacenti possono essere computati ai fini del soddisfacimento dei diversi standards di parcheggio pubblico e privato relativi all'area programma.

CAPO 1.5 - ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO NEL P.R.G.

Art. 1.5.1 - Definizioni preliminari

1. *Campo di applicazione di una norma* è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:
 - da una zona o insieme di zone;
 - da un ambito;
 - da un insieme di aree o di oggetti territoriali fisici identificabili sulla base di propri attributi definiti.
2. *Zona* è una porzione di territorio individuata dal P.R.G., non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base di caratteri progettuali assegnati dal P.R.G. a tali porzioni di territorio.
L'insieme delle zone individuate dal P.R.G. costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta del territorio comunale, nel senso che ciascun punto del territorio ricade in una zona ed una sola.
3. *Ambito* è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma non determinata dal P.R.G. stesso, bensì da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati.
Gli ambiti di applicazione delle norme di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriali sono dette anche "fasce".
4. *Area* è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal P.R.G., ma solo eventualmente riconosciuti dal P.R.G. stesso, in quanto meritevoli di particolare tutela o disciplina.

5. Gli ambiti e le aree si sovrappongono alle zone, e le relative norme e vincoli prevalgono, se ed in quanto più limitative delle trasformazioni, sulle norme delle zone.

Art. 1.5.2 - Organizzazione delle norme di zona

1. Le norme di zona del P.R.G., di cui ai seguenti Titoli, sono costruite ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Nel caso di interventi particolarmente complessi e di carattere peculiare, sono previste inoltre specifiche Schede contenenti apposite norme, prescrizioni ed indicazioni.

Art. 1.5.3 - Zone omogenee e zone del P.R.G.

1. Agli effetti dell'applicazione delle Norme relative alle zone territoriali omogenee, di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444 e alla legge regionale 7/12/1978 n. 47 e successive modifiche e integrazioni (di seguito indicata con la sigla l.r. 47/78), nella definizione delle diverse zone del P.R.G. di cui alle presenti Norme viene effettuato il riferimento alla casistica delle zone omogenee di cui alla citata legislazione.

CAPO 1.6 - USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio, di cui al Titolo 4, sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dell'art. 2 della l.r. 8.11.1988 n. 46.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal P.R.G.;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standards di parcheggi privati, standards di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE

a1. *Residenza.*

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso d1) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

a2. *Residenza collettiva*

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

b1. *Attività terziarie specializzate.*

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività congressuali e fieristiche, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

L'uso b1 si configura:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SC superiore a 300 mq.;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SC superiore a 1000 mq..

b2. *Attività commerciali*

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

(N.B. Per Centri Commerciali integrati si intendono gruppi di almeno otto esercizi legati da forme di integrazione spaziale e gestionale).

b2.1. *Attività commerciali al dettaglio di piccola dimensione*

Attività svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 400 mq. ciascuno; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; piccole attività comprendenti anche un ciclo produttivo specifico, ma in cui la fase della commercializzazione al dettaglio prevale su quella produttiva.

b2.2. *Attività commerciali al dettaglio di media dimensione*

Attività di commercio di prodotti alimentari e/o despecializzati (Tabella VIII l. 426), svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 400 mq. e 1500 mq., oppure in Centri Commerciali con SV complessiva compresa fra 400 mq. e 1500 mq. (tipologie A1, A2 e B1 di cui all'Art. 5 delle "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" della R.E.R.).

b2.3. *Attività commerciali di grande dimensione*

Attività di commercio di prodotti alimentari e/o despecializzati (Tabella VIII l. 426), svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq., oppure in Centri Commerciali con SV complessiva superiore a 1500 mq. (tipologia A3, A4, B1 e C di cui all'Art. 5 delle "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" della R.E.R.).

b2.4. *Attività commerciali tematiche al dettaglio*

Attività di commercio non comprendenti i generi alimentari né la Tab. VIII l. 426, svolte in esercizi con SV superiore a 400 mq. o in Centri Commerciali tematici con SV superiore a 400 mq. (tipologia B2, B3, A5 e C di cui all'Art. 5 delle "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" della R.E.R.).

b2.5. *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*

Comprendono edifici, strutture tecnologiche e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci e ad attività di commercio all'ingrosso.

b2.6. *Attività di distribuzione automatica di carburanti*

Comprende attività di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di

distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande.

b2.7. Pubblici esercizi

Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

b2.8. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

Comprende le attività svolte ai sensi della l. 28/3/1991 n. 112, art. 1 comma 2 lettere a) e b), e comma 3.

b3. Attività produttive integrabili nel contesto urbano

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

b3.1. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

b3.2. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b3.1)

Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

b3.3. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione.

b4. Attività di servizio

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b4.1. Studi professionali e piccoli uffici in genere

Comprende le attività terziarie non ricadenti nella categoria b1 e ambulatori non ricadenti in b4.5.

b4.2. Attività culturali

Comprende musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre, ivi compresi gli eventuali pubblici esercizi interni.

b4.3. *Attività ricreative e di spettacolo*

Comprende cinema, teatri, sale da ballo, circoli ricreativi, parchi giochi, sale giochi e simili, ivi compresi gli eventuali pubblici esercizi interni.

b4.4. *Attività sportive*

Comprende edifici, strutture e aree attrezzate per esercitare attività sportive quando hanno fini di lucro, oppure quando non sono aperte alla generalità del pubblico ma riservate a determinati utenti (soci o simili); sono compresi i pubblici esercizi interni.

b4.5. *Attività sanitarie*

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive complementari e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

b4.6. *Attività di parcheggio*

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche consistenti nell'offerta a pagamento di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari (custodia, lavaggio e simili).

b5. *Servizi sociali di base*

Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b5.1. *Attività di interesse comune di tipo civile*

Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

b5.2. *Attività di interesse comune di tipo religioso*

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

b5.3. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

b5.4. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche

sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

b6. Istruzione superiore e universitaria

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nelle sottocategorie c2, c3, c4, c5).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

c2. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria b3.3) *del settore agroalimentare e conserviero*.

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

c3. Attività zootecniche industriali. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi d2.1 e d2.2.

Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

c4. Attività estrattive

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

c5. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE

- d1. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).
- d2. *Coltivazione agricola, orticola, floricola, allevamento aziendale (associato all'attività agricola), caccia, silvicoltura*. Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:
 - d2.1. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.
 - d2.2. *Attività zootecniche aziendali* ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli a titolo principale, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);
 - d2.3. *Attività di raccolta, prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;
 - d2.4. *Coltivazioni in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- d3. *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione in materia.
- d4. *Esercizio e noleggio di macchine agricole* per conto terzi, con personale.

USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1. *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e2. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e3. *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.

USI "f" - FUNZIONI SPECIALI

f1 - *Infrastrutturazione tecnologica*. Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

Si articola nei seguenti sottotipi:

f1.1 - *Reti tecnologiche*

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

f1.2 - *Impianti per l'ambiente*

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

f1.3 - *Impianti di trasmissione* (via etere)

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

f2. *Infrastrutturazione per la mobilità*.

Si articola nei seguenti sottotipi.

f2.1 - *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

f2.2 - *Mobilità veicolare*

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

f2.3 - *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti, autoporti.

f2.4 - *Parcheggi pubblici in sede propria*.

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

f3. *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili* (aree attrezzate per nomadi).

f4. *Attrezzature cimiteriali*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

f5. *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

Sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

f6. *Attrezzature per la Difesa Nazionale*

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

f7. *Opere per la tutela idrogeologica;* comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

f8. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

Art. 1.6.2 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n. 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, o da certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore al 26/11/1988.
2. Si considera in essere l'uso d1 per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d2.1, oppure l'uso d2.2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

TITOLO 2 - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

CAPO 2.1 - TUTELA DELLE VALENZE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-INSEDIATIVE

Art. 2.1.1 - Ambiti di riqualificazione della costa e dell'arenile

1. Negli ambiti di riqualificazione della costa e dell'arenile, costituenti, come individuati nelle planimetrie di P.R.G., il campo di applicazione dell'Art. 13 delle Norme del P.T.P.R., gli interventi ammessi ai sensi dei successivi Articoli dovranno osservare le seguenti disposizioni:
 - 1.1. deve essere favorita la ricostruzione e la fruizione degli elementi naturali;
 - 1.2. deve essere promosso l'accorpamento dei manufatti e il loro distanziamento dalla battigia;
 - 1.3. nel settore a mare della prima strada parallela alla battigia non devono essere previsti nuovi parcheggi di veicoli nè nuovi percorsi per mezzi motorizzati, ed in genere interventi comportanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
 - 1.4. deve essere limitato il numero dei percorsi.

Art. 2.1.2 - Ambiti degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua

1. Negli ambiti individuati nelle planimetrie di P.R.G. come invasi e alvei dei principali bacini e corsi d'acqua, costituenti il campo di applicazione dell'Art. 18 delle Norme del P.T.P.R., non è ammesso:
 - 1.1 - effettuare qualsiasi movimento di riporto, scavo o spianamento del terreno, se non previsto da specifici progetti di sistemazione idraulica o di restauro naturalistico approvati dagli enti preposti alla gestione del bacino o corso d'acqua e dall'Amministrazione Comunale;
 - 1.2 - effettuare discariche di qualsiasi materiale solido, quale terreno, macerie, rifiuti, ecc.;
 - 1.3 - insediare depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale, nonchè utilizzare aree a parcheggio per automezzi.
2. In tali ambiti sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi, previo parere favorevole dell'ente preposto alla tutela idraulica e ferme restando le eventuali disposizioni più limitative delle trasformazioni dettate nei seguenti Titoli:
 - 2.1 - gli interventi di conservazione degli edifici e manufatti esistenti, secondo la casistica eventualmente specificata nelle planimetrie di P.R.G. e/o dalle presenti Norme, nonchè gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione di tali edifici e manufatti, qualora non vincolati alla conservazione;
 - 2.2 - la realizzazione, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte, di opere idrauliche;

- 2.3 - la realizzazione di strade, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, purchè ad esclusivo servizio del solo territorio comunale e/o di parti di territorio comunale limitrofo;
 - 2.4 - la realizzazione di opere di infrastrutturazione generale del territorio e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui, previste da strumenti di pianificazione o di programmazione sovracomunali, in conformità al disposto del P.T.P.R.;
 - 2.5 - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
 - 2.6 - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
 - 2.7 - la realizzazione di attrezzature amovibili e/o precarie all'interno di parchi, nei limiti di cui ai seguenti Titoli.
3. Nella realizzazione ex-novo, nell'ampliamento o nel rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale e si dovrà evitare che essi corrano parallelamente al corso d'acqua, ferma restando la sottoposizione a Valutazione di Impatto Ambientale delle opere per le quali questa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Art. 2.1.3 - Fasce perifluviali di rinaturalizzazione

- 1. Nelle fasce perifluviali di rinaturalizzazione, come individuate nelle planimetrie di P.R.G., si applicano le disposizioni previste per gli ambiti di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua, di cui all'Art. 2.1.4. delle presenti Norme. Al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, sono esclusi gli interventi di cui alle lettere b) e c) del medesimo Art. 2.1.4, nonché l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
- 2. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche per una profondità di m. 10 alle aree attigue al limite dell'ambito degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua ed esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato, ancorchè non individuate cartograficamente.

Art. 2.1.4 - Ambiti di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua e ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale

1. Negli ambiti di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua e negli ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale, costituenti, come individuati nelle planimetrie di P.R.G., il campo di applicazione, rispettivamente dell'Art. 17 e dell'Art. 19 delle Norme del P.T.P.R. si applicano le disposizioni di cui ai punti 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 del precedente Art. 2.1.2. e sono altresì ammessi:
 - a. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, limitatamente ai settori territoriali a ciò destinati dal P.R.G. e nei limiti fissati dalle presenti Norme. Si intendono come ordinaria utilizzazione agricola del suolo gli ordinamenti colturali e i metodi di coltivazione che mediamente caratterizzano una data zona. Si intendono per allevamenti non intensivi gli allevamenti in cui le risorse alimentari prodotte in azienda assumono un ruolo essenziale;
 - b. la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari;
 - c. la realizzazione o l'ampliamento di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione agricola ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, nei limiti fissati dalle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare una distanza dal limite della zona fluviale ovvero, se presente, dal limite della fascia di rinaturalizzazione, non inferiore a quella degli edifici preesistenti all'interno della stessa azienda agricola, e comunque non inferiore a m. 10;
 - d. la realizzazione delle previsioni del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.T.P.R. ricomprese nei casi elencati al comma 3 dell'Art. 17 e al comma 1 dell'Art. 19 del medesimo P.T.P.R..
2. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano altresì alle aree individuate nelle planimetrie di P.R.G. come zone urbanistiche D10 in caso di decadenza delle rispettive convenzioni vigenti alla data di adozione delle presenti Norme, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate al seguente Art. 4.9.4.
3. Le opere di cui ai punti 2.5 e 2.6 del precedente Art. 2.1.2 e le strade poderali e interpoderali di cui al comma precedente non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
4. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al punto 2.3 del precedente Art. 2.1.2 si deve comunque evitare che questi, ove non siano interrati, corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta altresì ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. E' vietato l'abbattimento di eventuali alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal suolo, fatte salve le esigenze di protezione civile.
6. Rispetto agli scoli e canali classificati dai Consorzi di Bonifica e non individuati dal P.R.G. come zone per corsi d'acqua, le nuove costruzioni ammesse dovranno in ogni caso essere arretrate di almeno m. 10, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte da leggi o da enti competenti. La distanza si misura dal ciglio della scarpata o, in caso di arginature pensili, dal piede delle scarpata.

Art. 2.1.5 - Aree boschive

1. Nelle aree boschive, come individuate nelle planimetrie di P.R.G. anche in applicazione dell'Art. 10 delle Norme del P.T.P.R., non è ammesso alcun tipo di nuova costruzione, ivi comprese le reti tecnologiche fuori terra, nè altri interventi comportanti impermeabilizzazione del suolo, fatte salve le eventuali opere strettamente necessarie ai fini della difesa idrogeologica e idraulica.
2. Su tutti i manufatti esistenti sono consentiti interventi di MO e MS.
3. Vanno inoltre osservate, se e in quanto più limitative delle trasformazioni ammesse, le disposizioni di cui all'Art. 10 delle Norme del P.T.P.R..

Art. 2.1.6 - Tutela della vegetazione non produttiva

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del T.U. 1934 della legge comunale e provinciale.
3. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Sindaco ai sensi del comma 3, è consentito prevedere il diradamento delle alberature ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

Art. 2.1.7 - Antica falesia

1. Nelle aree corrispondenti al gradino morfologico dell'antica falesia del mare, come individuate nelle planimetrie di P.R.G., non è ammesso effettuare movimenti di

scavo, spianamento o riporto del terreno, nè interventi di impermeabilizzazione del suolo, se non nella misura strettamente indispensabile per l'eventuale ampliamento della viabilità pubblica adiacente, o per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili previsti nel quadro delle sistemazioni generali della zona in cui tali aree sono ricomprese.

Art. 2.1.8 - Visuali panoramiche

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono individuati i fronti stradali di particolare visuale panoramica. Gli interventi edilizi di NC, AM, RI, nonché ogni altro intervento comportante la formazione di oggetti in elevazione, ivi compresi elettrodotti, cavi aerei in genere e alberature di alto fusto, da realizzarsi nei settori territoriali attigui a detti fronti stradali, dovranno assicurare la conservazione delle visuali panoramiche.
2. I progetti relativi a tali interventi dovranno essere corredati di specifica documentazione, quali disegni prospettici di inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni, fotomontaggi, ecc., atta a consentire una precisa valutazione degli effetti indotti dagli interventi sulle visuali panoramiche.

Art. 2.1.9 - Giardini di pregio

1. Nelle aree individuate nelle planimetrie di P.R.G. come giardini di pregio, oltre alle disposizioni di conservazione della vegetazione di cui al Regolamento Edilizio, sono ammessi, indipendentemente da quanto previsto ai successivi Titoli delle presenti norme, esclusivamente interventi di recupero e di RI senza variazione dell'area di sedime e senza aumento dell'altezza degli edifici, ferme restando in ogni caso le eventuali prescrizioni specifiche d'intervento indicate nelle medesime planimetrie di PRG.

Art. 2.1.10 - Insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse culturale ambientale

1. L'insediamento urbano corrispondente al centro storico è soggetto a tutela secondo le disposizioni di cui al seguente Titolo 4 e alle specifiche planimetrie di P.R.G.
2. Le unità edilizie sparse di interesse culturale ambientale sono soggette a tutela secondo le specifiche prescrizioni di intervento indicate nelle planimetrie di P.R.G.; tali prescrizioni prevalgono in ogni caso su quelle di cui al Titolo 4. Oltre agli interventi così definiti, su tali unità edilizie sono sempre ammessi interventi di manutenzione, con esclusione della MS nel caso di unità edilizie per le quali il P.R.G. prevede come categoria di tutela quella di tipo A1. Sono altresì ammessi interventi di formazione del tetto a falde inclinate, nei limiti di cui al punto 47.10 dell'Art. 4.2.1.

3. I fabbricati inseriti entro il perimetro che contraddistingue le unità edilizie di cui al precedente comma, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria d'intervento nelle planimetrie di P.R.G., sono assoggettabili anche ad interventi di RE, che dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati a quelle dei fabbricati con valenza di bene culturale.
4. Nelle unità di intervento interessate da concessioni edilizie in corso di validità alla data di adozione delle presenti Norme e che prevedano la realizzazione di nuova SC, è comunque consentito riposizionare tale SC all'interno dell'unità di intervento, anche in accorpamento agli edifici soggetti a tutela, ove tale diverso posizionamento configuri, a giudizio della Commissione Edilizia, un assetto urbanistico - edilizio meno pregiudizievole delle valenze ambientali complessive della medesima unità di intervento, rispetto a quanto previsto dalla concessione edilizia in essere.
5. Nelle unità edilizie contrassegnate con lettera A nella planimetria "Territorio Urbanizzato / Tutele e Rispetti", comprese fra le "colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico" di cui all'apposita Appendice al P.T.P.R., sono ammessi esclusivamente interventi comprendenti:
 - a. il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
 - a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - a2. il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;
 - a3. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali di pregio ed originari;
 - a4. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni;
 - a5. il ripristino o la ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite;
 - b. il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, in ogni caso anche a fini di prevenzione degli effetti dei fenomeni sismici ove richiesto, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, tutto senza modificazione della quota, scale;
 - c. la eliminazione delle superfetazioni;
 - d. la modifica e/o l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.
6. Nella unità edilizia contrassegnata con lettera B nella planimetria "Territorio Urbanizzato / Tutele e Rispetti", comprese fra le "colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico" di cui al P.T.P.R., sono ammessi esclusivamente interventi comprendenti:
 - a. il restauro e/o valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di pregio, mediante:
 - a1. il mantenimento dei fronti esterni ed interni;
 - a2. la conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali di pregio, ove ed in quanto siano caratteristici dell'assetto architettonico originario;
 - a3. il mantenimento o la ricostituzione del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni;

- b. il consolidamento o la ricostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'edificio, in ogni caso anche in considerazione di fini di prevenzione degli effetti dei fenomeni sismici ove richiesto, nonché di impianti, anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali;
 - c. eliminazione delle superfetazioni.
7. Nelle unità edilizie di cui ai due commi precedenti vanno altresì rispettate le seguenti disposizioni:
- a. nelle trasformazioni fisiche consentite degli edifici è fatto obbligo di utilizzare i medesimi materiali preesistenti ogni qualvolta essi caratterizzino gli aspetti e/o gli elementi architettonici considerati di pregio;
 - b. è prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico;
 - c. è comunque consentito, nel rispetto delle prescrizioni dettate dai precedenti due commi, salve le eccezioni appresso indicate, provvedere al riordino ed alla installazione e realizzazione di: a) canne fumarie e comignoli; b) antenne televisive; c) impianti generali (quali idrici, di riscaldamento, di climatizzazione, di trattamento dell'aria, di fognatura, di scarico pluviale e simili); di altri impianti tecnologici di servizio, di ascensori e montacarichi; d) vani interrati esclusivamente ad uso degli impianti di cui alla precedente lettera, ovvero ri ricovero di veicoli; e) servizi interni quali bagni e cucine, anch ein blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; f) soppalchi funzionali negli ambienti non inferiori a mt. 4,5;
 - d. le trasformazioni fisiche nelle aree di pertinenza andranno prioritariamente rivolte alla conservazione e/o al ripristino delle conformazione naturale. In tali aree è conseguentemente vietata la nuova costruzione di qualsiasi manufatto, e deve essere prevista l'eliminazione dei manufatti esistenti diversi dagli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale, con le eccezioni di cui alla successiva lettera e);
 - e. nelle aree di cui alla precedente lettera d) è ammessa la conservazione e/o la realizzazione di:
 - percorsi per mezzi motorizzati nella misura strettamente indispensabile a servire gli esistenti edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale, con tracciati che evitino al massimo del possibile di interessare arenili od apparati dunosi esistenti e/o ricostituibili;
 - parcheggi a raso per veicoli, nella misura strettamente indispensabile al rispetto delle vigenti disposizioni in relazione alla specifica utilizzazione proposta per l'edificio da servire e non attingibile mediante diverse soluzioni e siti in modo da non interessare arenile od apparati dunosi esistenti e/o ricostituibili;
 - elementi di arredo, amovibili e/o precari, e comunque non comportanti impermeabilizzazione dei suoli.
8. Sono soggetti a tutela, da attuarsi mediante interventi che utilizzino gli accorgimenti propri del restauro scientifico, tutti i manufatti minori di interesse storico, ancorchè non espressamente individuati nelle planimetrie di P.R.G., quali tabernacoli votivi, cippi, pozzi, ecc..

Art. 2.1.11 - Viabilità storica

1. Nelle planimetrie di P.R.G. è individuata la rete della viabilità storica presente nel territorio comunale. Detta viabilità, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza o di pubblica incolumità.
2. Gli interventi sulla viabilità storica ricompresa entro il perimetro di centro storico sono disciplinati dalle specifiche disposizioni inerenti tale insediamento, di cui al Titolo 4.
3. Gli interventi sulla restante viabilità storica dovranno assicurare la conservazione sia del tracciato e della sagoma, sia dei manufatti costitutivi quali ponti e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, sia delle opere laterali quali fossi, arredi, tabernacoli votivi.
4. Nei seguenti tratti di viabilità storica, che evidenziano una minore persistenza dei caratteri dell'impianto storico, il vincolo di conservazione va riferito esclusivamente al tracciato, agli eventuali arredi e ai tabernacoli votivi, o altri simili elementi minori di interesse storico testimoniale presenti lungo il tracciato: Via Emilia-Romagna, Via Piave, Via Garibaldi, Via Del Prete, Via Lugo, Via Torconca, Via Oriolo, Via Bovio, Via Risorgimento, Via Marconi, Via Saludecese, Via Larga.
5. Ai sensi delle presenti norme non costituiscono modifiche del tracciato e della sagoma le opere di sistemazione o rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali, nonchè la realizzazione delle opere espressamente previste nelle planimetrie di P.R.G..

CAPO 2.2 - PREVENZIONE DEL RISCHIO AMBIENTALE

Art. 2.2.1 - Aree esondabili

1. Nelle aree esondabili, come individuate nelle planimetrie di P.R.G., non è ammesso alcun intervento di nuova costruzione di edifici.

Art. 2.2.2 - Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico

1. In tutti gli interventi di cui ai Titoli seguenti vanno rispettate le disposizioni e indicazioni geologico-geotecniche di cui alla Relazione Geologica del P.R.G.. Le indicazioni della specifica "Carta dell'edificabilità" relative agli approfondimenti geognostici preliminari agli interventi edilizi devono considerarsi prescrittive.
2. In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal P.R.G. vanno osservate le disposizioni del D.M. 11/03/1988 relativamente all'indagine geologica e alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni. Valgono altresì le seguenti prescrizioni:
 - a) tutte le aree soggette ad interventi diretti, ove presenti terreni granulari, dovranno essere corredate da verifica alla liquefazione sulla base di prove in sito e di laboratorio;
 - b) le aree pubbliche soggette a Strumento Urbanistico Attuativo che prevedono la realizzazione di piani interrati dovranno esser corredate da relazione geotecnica specifica estesa al volume significativo con verifica alla liquefazione secondo le modalità riportate nel punto precedente ove presenti terreni granulari;
 - c) le aree 16 e 18 della relazione geologica poste a ridosso rispettivamente dei fiumi Tavollo e Ventena dovranno avere un'area di rispetto dei corsi d'acqua compatibile con le aree di depressione e con il relativo rischio potenziale di esondazione; la delimitazione esatta di tali fasce dovrà essere determinata in fase attuativa anche mediante verifica idraulica;
 - d) l'area n. 1 della relazione geologica, presentando rischio di liquefazione per la zona tra la linea FS ed il complesso della colonia marina, dovrà essere dotata di ulteriori approfondimenti in fase attuativa con lo scopo di escludere il rischio alla liquefazione per gli eventuali manufatti che dovranno essere comunque di piccole dimensioni;
 - e) l'area n. 5 in loc. Montalbano dovrà prevedere edificazione solo sui litotipi argillosi pliocenici; in fase attuativa dovranno essere ulteriormente verificate

localmente le condizioni di stabilità del versante in condizioni statiche e dinamiche a breve e lungo termine;

- f) le aree n. 3 e 4, lungo V. Emilia Romagna presentano potenziale di liquefazione su base granulometrica che non troverebbe conferma in base all'addensamento dei terreni granulari. In fase attuativa dovranno essere eseguite ulteriori verifiche sulla base di prove standardizzate in sito e di laboratorio al fine di escludere il rischio alla liquefazione. Inoltre in fase attuativa per l'area n. 3 dovranno essere prodotte valutazioni geotecniche sui materiali utilizzati per il ritombamento delle ex cave di sabbia;
 - g) per l'area n. 7, tra via Porto e via Ferri in fase attuativa dovranno essere eseguite valutazioni geotecniche e si dovrà approfondire la verifica al potenziale di liquefazione dei terreni granulari;
 - h) le aree n. 9 (V. Indipendenza) - 10 (V. Cabral) - 11 (V. Cotignola) e 15 (V. Toscanini) presentano sedimenti di scarse caratteristiche geomeccaniche cui corrisponde l'adozione di un carico limitato. A tale prescrizione si potrà derogare previo approfondimento delle considerazioni geotecniche supportate da valutazioni geologico-geognostiche;
 - i) i manufatti da progettare per l'area n. 13 V. Mascagni dovranno essere ubicati su sedimenti omogenei, evitando quindi il posizionamento a cavallo delle sub-aree A e B evidenziate nello studio geologico;
 - l) in fase attuativa dello Strumento Urbanistico o in fase Esecutiva per i lotti e le aree ad intervento diretto dovrà essere rideterminato il coefficiente di fondazione E in applicazione del D.M. 16/1/96.
3. Con riferimento alla "Carta della pericolosità sismica" allegata alla Relazione geologica, gli interventi NC, RI, AM in aree classificate ad "alta pericolosità" e a "media pericolosità", dovranno essere preceduti da specifici approfondimenti volti a definire tutti i possibili cedimenti e le conseguenti soluzioni costruttive da assumersi; di norma, in tali aree saranno adottate fondazioni profonde. Nelle aree classificate a "medio-alta pericolosità" i detti interventi dovranno essere accompagnati da specifici approfondimenti circa il rischio alla liquefazione delle sabbie in caso di evento sismico.
4. Tutte le disposizioni, di cui ai Titoli seguenti, concernenti distacchi e altezze nell'edificazione, si intendono in ogni caso subordinate ad eventuali condizioni più restrittive derivanti dalla legislazione antisismica, con particolare riferimento ai punti C2 e C3 del Decreto 16.07.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

Art. 2.2.3 - Tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

1. Entro il perimetro delle "zone di tutela assoluta" dei pozzi contrassegnati con la sigla PO nelle planimetrie "Tutele e rispetti", è ammessa esclusivamente la realizzazione di opere di presa delle acque e di costruzioni di servizio a ciò finalizzate.
2. Entro il raggio di m. 200 dei medesimi pozzi di cui sopra, delimitante come tale le "zone di rispetto" di cui al D.P.R. 24.05.1988 n. 236, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione, ovvero immissione, in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - l) impianti di trattamento di rifiuti;
 - m) pascolo e stazzo di bestiame;
 - n) realizzazione di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
3. Nell'intero territorio comunale a monte del rilevato ferroviario, nonché, a mare di tale rilevato, nelle aree specificamente individuate nelle planimetrie 3a e 3b come "aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero", sono vietati:
 - a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
 - b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi negli ambiti di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, di cui al precedente Art. 2.1.4;
 - c) la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del RD 11 dicembre 1933, n. 1775;
 - d) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DPR 10 settembre 1982, n. 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
 - e) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;fermi restando tali divieti, per l'insediamento delle attività o per gli interventi di cui alle lettere da a) ad n) del precedente comma 2, è richiesta una specifica relazione

idrogeologica riguardante i rischi per le acque sotterranee e le modalità di protezione ad essi conseguenti che si intendono adottare.

TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

CAPO 3.1 - MOBILITÀ IN SEDE FISSA

Art. 3.1.1 - Zone per la mobilità in sede fissa

1. Le zone per la mobilità in sede fissa (zone omogenee F l.r. 47/78) comprendono le aree pubbliche o di uso pubblico per gli impianti ferroviari veri e propri e per il trasporto pubblico urbano e di bacino in sede propria, nonché le aree per le relative attrezzature complementari.
2. **Usi ammessi:** usi f1.1, f1.3, f2, f3, nonché, in forma del tutto accessoria, gli usi b2.7, b2.1 e l'uso a1 per la quota di SC strettamente necessaria per il personale di sorveglianza.
3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
4. **Indici e parametri d'intervento:** sono stabiliti dagli strumenti attuativi.
5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto o strumento attuativo preventivo di iniziativa pubblica.

Art. 3.1.2 - Fasce di rispetto ferroviario

1. Le fasce di rispetto ferroviario e delle officine e impianti delle FF.SS. sono indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G.; la loro profondità deve in ogni caso intendersi pari a m. 30, da misurarsi in proiezione orizzontale, dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, ovvero dal piede della scarpata al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, come individuato nelle planimetrie di P.R.G., ovvero dal limite esterno di officine e impianti delle FF.SS..
2. All'interno di tali fasce è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie, fatta eccezione per quelli di competenza delle FF.SS. e ferme restando le eventuali deroghe concesse dalle FF.SS. ai sensi della legislazione in materia.
3. Per le costruzioni esistenti comprese in tutto o in parte nelle fasce di rispetto ferroviario sono consentiti interventi di recupero. Potranno inoltre realizzarsi interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, purché appositamente assentiti dalle FF.SS. ai sensi della legislazione in materia.

Art. 3.1.3 - Zona di scambio intermodale

1. La zona di scambio intermodale (zona omogenea F l.r. 47/78) comprende aree attrezzate come terminale dei mezzi di trasporto pubblico su gomma e per parcheggi pubblici collegati alla stazione ferroviaria e alle fermate della linea metropolitana costiera.
2. **Usi ammessi:** f1.1, f1.3, f2, f3, nonché, in forma del tutto accessoria, gli usi b2.1 e b2.7.
3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
4. **Indici e parametri d'intervento:** gli interventi edilizi possono consistere soltanto nella realizzazione di pensiline ed elementi di arredo urbano, nonché di spazi di attesa al chiuso e piccole costruzioni per gli eventuali pubblici esercizi e le piccole attività commerciali integrative, sulla base di indici e parametri da definirsi con lo strumento attuativo.
5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto o strumento attuativo preventivo di iniziativa pubblica.

CAPO 3.2 - VIABILITÀ

Art. 3.2.1 - Zona stradale

1. La zona stradale (zona omogenea F l.r. 47/78) comprende aree pubbliche o di uso pubblico destinate al transito di pedoni, veicoli e animali.
2. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le zone per strade pubbliche esistenti e per alcune strade pubbliche di progetto, essendo demandata agli strumenti attuativi preventivi la definizione dell'ulteriore viabilità necessaria all'interno dei nuovi insediamenti previsti.
3. **Usi ammessi:** f1.1, f1.3, f2, f3, f8, b2.8.
4. **Tipi di intervento ammessi:** tutti.
5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto o preventivo.

Art. 3.2.2 - Classificazione e requisiti tipologici delle strade

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, si applicano le disposizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo.
2. E' classificata come strada di tipo B - "strada extraurbana principale" la prevista Variante alla s.s. 16. Essa è accessibile solo nei nodi indicati nelle planimetrie di P.R.G..
3. Sono classificate come strade di tipo C - "strade extraurbane secondarie" quelle indicate come tali nelle planimetrie di P.R.G.. Esse sono accessibili nei nodi indicati nelle medesime planimetrie di P.R.G., o anche attraverso ulteriori immissioni, poste a distanza reciproca e dalle immissioni esistenti non inferiore a m. 300.
4. Sono classificate come strade di tipo E - "strade urbane di quartiere" quelle indicate come tali nelle planimetrie di P.R.G.. Lungo i tratti di previsione di tale viabilità sono ammesse solo immissioni di strade, ed è pertanto esclusa la formazione di ulteriori passi carrabili di accesso ai singoli lotti, fatta eccezione per eventuali aree per servizi pubblici e sociali. Sia nei tratti di previsione che in quelli esistenti, la sosta può essere prevista solo in aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
5. Sono classificate come strade di tipo F - "strade locali urbane" le restanti strade comprese entro il centro abitato, come definito dal Nuovo Codice.
6. Le prescrizioni di cui sopra relative alle distanze fra gli accessi veicolari vanno considerate separatamente per ciascun fronte stradale.
7. **Requisiti tipologici.** La sezione complessiva delle strade extraurbane di previsione e di quelle esistenti da ampliare sarà definita in sede di progettazione esecutiva, in funzione del rango funzionale delle medesime. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche (1a e 1b), che fanno parte integrante del presente articolo.
8. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla piattaforma carrabile e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti. Per strada locale urbana principale, di cui alle schede e ai commi seguenti, si intende quella che all'interno dei nuovi insediamenti svolge funzioni di raccordo della viabilità locale di distribuzione interna ai medesimi insediamenti e con la viabilità esterna all'insediamento.
9. La viabilità urbana in genere deve sempre comprendere anche percorsi pedonali laterali, che nel caso della viabilità urbana di quartiere e della viabilità locale urbana principale interna ai nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in forma di percorsi alberati almeno su un lato, fermo restando quanto previsto all'Art. 3.2.3..
10. Ai fini della funzionalità della rete viaria e per esigenze generali di sicurezza (crolli per evento sismico, transitabilità per mezzi di soccorso, ecc.) la previsione di strade

a fondo cieco deve essere per quanto possibile evitata; ove indispensabile in rapporto alla conformazione delle aree di intervento, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

11. Le strade individuate nelle planimetrie di P.R.G. come viabilità minore dei settori turistici possono essere utilizzate in diverse forme nell'ambito degli interventi su base di area programma, di cui all'Art. 1.4.8. e al Capo 4.4, ferma restando la garanzia dell'accesso alle proprietà interessate e la conservazione di spazi pubblici o d'uso pubblico per il transito pedonale e ciclabile, aventi i requisiti di cui al Capo 3.4.
12. Le previsioni di P.R.G. relative alle opere da realizzarsi nelle zone stradali hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli. Sono in ogni caso da considerare vincolanti la profondità delle fasce di rispetto stradale e i requisiti tipologici di cui sopra.
13. Tutte le disposizioni di cui al presente Articolo sono da considerarsi automaticamente superate da eventuali diverse disposizioni relative al medesimo oggetto contenute nel Piano Urbano del Traffico elaborato ai sensi della legislazione in materia.

Art. 3.2.3 - Zone per verde complementare alla viabilità

1. Le zone per verde complementare alle viabilità (zona omogenea F l.r. 47/78) sono zone pubbliche, destinate esclusivamente a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e ciclabili, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano, ed eventuali ampliamenti stradali.
2. **Usi ammessi:** f1.1, f1.3, f2.2.
3. **Tipi di intervento ammessi:** tutti.
4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto o strumento attuativo preventivo. Le zone per verde complementare riferite alla viabilità di previsione devono essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità di riferimento.
5. **Requisiti tipologici.** Qualora la zona a verde complementare attigua alla viabilità urbana di quartiere risulti provvista di alberatura d'alto fusto in forma di quinta continua, il marciapiede in corrispondenza del medesimo lato stradale potrà essere realizzato senza corredo di alberature ed essere riassorbito all'interno della zona a verde complementare.

Art. 3.2.4 - Fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche sono indicate nelle planimetrie di PRG e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice, in relazione alla classificazione della rete stradale di cui all'Art. 3.2.2, ferme restando le eventuali maggiori ampiezze delle fasce indicate nelle planimetrie di P.R.G..
2. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla tutela e ampliamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Esse possono altresì ricomprendere al proprio interno specifiche zone di verde complementare alla viabilità, per le quali valgono le disposizioni di cui all'Art. 3.2.3.
3. Le fasce di rispetto stradale afferenti alle strade extraurbane principali e secondarie andranno in ogni caso sistemate con piantumazione compatta di alberature d'alto fusto, con funzione di barriera antirumore e difesa degli insediamenti dall'inquinamento dell'aria.
4. Sugli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto della normativa di zona, interventi CD, MO, MS, RC, RE, D, nonché interventi AM, purché l'ampliamento non prospetti il fronte stradale.
5. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

CAPO 3.3 - PARCHEGGI

Art. 3.3.1 - Classificazione dei parcheggi

1. I parcheggi, ai fini del P.R.G., si suddividono in:
 - 1) *parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria P1;*
 - 2) *parcheggi pertinenziali privati di uso riservato P2;*
 - 3) *parcheggi pertinenziali privati di uso comune P3;*
 - 4) *parcheggi privati non pertinenziali.*
2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni , la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta ai successivi Titoli.
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti (ad esempio i dipendenti del Comune o di un ospedale, e simili), cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, di cui devono essere dotati i vari tipi di insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.3.3, i parcheggi pertinenziali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e non possono essere resi abitabili; gli eventuali atti di cessione separata sono nulli.
9. I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale. L'asservimento deve risultare in forma esplicita nell'atto di concessione o autorizzazione edilizia, o essere definito con apposito atto unilaterale d'obbligo.
10. Qualora il reperimento dei parcheggi pertinenziali sia previsto nell'ambito di parcheggi ubicati in altra area e già in corso di realizzazione ma non ultimati all'atto del rilascio della concessione o autorizzazione all'intervento, dovrà essere fornita apposita garanzia fidejussoria, di entità da definirsi con delibera di Giunta Comunale.
11. I parcheggi pertinenziali privati di uso riservato (P2) sono ricavati in aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili). Sono parcheggi

pertinenziali privati sia quelli in cui ciascun posto auto è utilizzabile da un unico utente designato, sia quelli utilizzabili a rotazione dai diversi membri del gruppo.

12. I parcheggi pertinenziali privati di uso comune (P3) sono riservati a categorie di utenti eventualmente definite ma numericamente illimitate: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale, e simili.
13. I parcheggi pertinenziali privati di uso comune devono essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, anche se posti all'interno di recinzioni; essi vanno di norma realizzati a terra nell'ambito dell'area d'intervento e nell'ubicazione di più immediata accessibilità dalla viabilità esterna.
14. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
 - i parcheggi al servizio di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte al successivo Art. 3.3.3.;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b4.6 come definito all'art. 1.6.1).

Art. 3.3.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. In tutti i tipi di parcheggio, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto' si considera pari a mq. 12,5, esclusi gli spazi di manovra (corselli), fermo restando che ciascun posto auto deve essere permanentemente fruibile in modo autonomo.
2. Nei parcheggi pubblici P1 le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50x5,0.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nei limiti di cui ai seguenti articoli. Preliminarmente alla progettazione di parcheggi interrati o fuori terra multipiano, deve essere redatta la prescritta relazione geologica, comprensiva della caratterizzazione geotecnica dei terreni, di cui al D.M. 11.03.1988.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle norme del Regolamento Edilizio.
5. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai Titoli seguenti, i parcheggi P2 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro

la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire la formazione di tappeto erboso con cespugli.

6. Le autorimesse per parcheggi P2 possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

Art. 3.3.3 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali (P2 e P3)

1. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai successivi Titoli, nei seguenti interventi:
 - NC, RI, AM;
 - CD riguardante unità edilizie non comprese nella zona omogenea A, qualora comporti un aumento di Carico Urbanistico, misurato in tal caso dalla maggiore dotazione di parcheggi privati prescritta per il nuovo uso dalle presenti Norme;
 - RE riguardante un'intera unità edilizia non compresa nella zona omogenea A;devono essere realizzati, in aggiunta ai parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1) eventualmente prescritti nei medesimi seguenti Titoli, parcheggi pertinenziali (P2 e P3) nelle quantità definite, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo. In caso di RE, l'intera dotazione richiesta può essere reperita in forma di parcheggi P2.
2. Qualora la dotazione di spazi di parcheggi pertinenziali calcolata ai sensi di detta tabella non raggiunga il rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse e relativi corselli coperti), la dotazione medesima andrà incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto. Per gli edifici a tipologia specialistica per usi produttivi (capannoni e assimilabili), ai fini della verifica si assume il valore di m. 4,0 come altezza convenzionale H degli edifici a un solo piano fuori terra, ovvero come altezza convenzionale netta interpiano - considerando piani anche i soppalchi interessati dalla presenza continuativa di addetti - nel caso di edifici a più piani fuori terra, qualora in entrambi i casi le altezze effettive superino detto valore.
3. L'intervento CD che non determini un incremento di CU è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura definita dalla seguente tabella, purché venga raggiunta una dotazione almeno pari alla metà di quella definita dalla medesima tabella per il nuovo uso previsto; nel caso di CD da usi "e" a usi "a" la dotazione deve comunque essere assicurata per intero.
4. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse e relativi corselli coperti).
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento se la frazione supera 0,5 e in riduzione in caso

contrario; il numero minimo di parcheggi non potrà risultare in ogni caso inferiore a uno..

6. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
7. Le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva nel caso di interventi AM, e alla SC delle unità immobiliari interessate nel caso di interventi di CD con incremento di CU, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per gli interventi previsti.
8. Nei parcheggi andranno previsti spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bicicletta ogni due posti auto.

TABELLA PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 + P3)

- usi "a", d1:
1,5 posti auto (p.a.) per ogni unità immobiliare, e in ogni caso non meno di 1 p.a. ogni 50 mq. di SC. Di questi, un quarto devono essere di tipo P3 nel caso degli usi "a".
- usi b1,b4.5:
1 p.a. ogni 25 mq. di SC. Di questi, almeno la metà devono essere di tipo P3.
- usi b2.1, b2.7, b3, b4.1, b4.2, b5.1:
1 p.a. ogni 40 mq. di SC, tutti di tipo P3.
- usi b2.2, b2.3, b2.4:
la quantità di parcheggi pertinenziali, tutti di tipo P3, deve rispettare le "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" emanate al riguardo dalla Regione Emilia-Romagna.
- usi b2.5, b2.6, "c", d4:
1 p.a. ogni 65 mq. di SC, e comunque 1 p.a. ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- usi b4.3, b4.4:
il numero di p.a. più elevato fra i seguenti:
 - 1 p.a. ogni 12 mq. di SC;
 - 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 p.a. ogni 100 mq. di SFTutti i p.a. devono essere di tipo P3.

- usi b5.2, b5.3, b6:
1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.
- usi e1, e2, d3:
1 p.a. per ogni camera, e comunque ogni 40 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.
- usi f5:
1 p.a. ogni 65 mq. di SC.

Art. 3.3.4 - Zona per parcheggi pubblici

1. La zona per parcheggi pubblici (zona omogenea G l.r. 47/78) comprende le aree direttamente individuate dal P.R.G. per parcheggi P1 di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente Art. 3.2.1, esistenti o di previsione.
2. Le zone per parcheggi pubblici possono essere utilizzate con soluzioni a raso o con soluzioni multipiano interrate e/o fuori terra.
3. **Usi ammessi:** f2.2, f2.4, f8, b2.8. Previa concessione del diritto di superficie e atto unilaterale d'obbligo: b2.6, purché non interessante oltre il 15% della specifica area destinata a parcheggio pubblico, nonché b4.6 e parcheggi privati pertinenziali P2 e P3, purché in tal caso resti riservata all'uso pubblico una superficie almeno pari a quella della zona individuata dal P.R.G.
4. **Indici e parametri d'intervento:**
 - UF max per parcheggi pubblici: come definita dagli strumenti attuativi;
 - UF max = 1,0 mq/mq per la parte eventualmente destinata all'uso b4.6 o a parcheggi privati pertinenziali;
 - H max = m. 7,0.
5. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
6. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, con atto unilaterale d'obbligo per gli usi b2.6, b4.6 e per i parcheggi privati, o strumento attuativo preventivo.
7. **Requisiti ambientali.** Le sistemazioni a terra dovranno prevedere un congruo arredo verde, anche con la piantumazione di alberi d'alto fusto, sia lungo il perimetro che all'interno dell'area.

CAPO 3.4 - MOBILITÀ CICLOPEDONALE

Art. 3.4.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Nelle planimetrie di P.R.G. è individuato, con rappresentazione schematica, uno specifico sistema primario di percorsi pedonali e piste ciclabili pubblici interessante sia il centro urbano che settori del territorio extraurbano. Tale individuazione ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali.
2. **Requisiti tipologici.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi a forte intensità d'uso e nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
8. La sede ciclabile adiacente alla piattaforma veicolare dovrà essere separata da questa mediante aiuola spartitraffico di larghezza non inferiore a m. 0,75.

Art. 3.4.2 - Piazze e strade pedonali

1. Le piazze pedonali (zona omogenea F l.r. 47/78), nonché le strade pedonali sono sistemate o da sistemarsi, con gli opportuni accorgimenti di arredo urbano, in modo da favorirne la fruizione pedonale come luogo di incontro e di convergenza per funzioni connesse alla vita comunitaria e per l'accesso ai servizi e alle attività localizzate al contorno.

2. Le strade pedonali direttamente individuate nelle planimetrie di P.R.G., sono a tutti gli effetti zone stradali, per le quali valgono le disposizioni di cui all'Art. 3.2.1.

CAPO 3.5 - PORTUALITÀ

Art. 3.5.1 - ZP / Zona portuale

1. Gli usi, la potenzialità edificatoria e gli interventi ammessi nella zona portuale sono definiti dall'apposito Piano Regolatore Portuale elaborato ai sensi della legislazione in materia, e dagli strumenti attuativi preventivi vigenti.

TITOLO 4 - TERRITORIO URBANO

CAPO 4.1 - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO URBANO

Art. 4.1.1 - Zone urbane esistenti e zone urbane di nuovo impianto

1. Ai fini della disciplina urbanistica, il territorio urbano, ossia la parte del territorio comunale interessata o interessabile, in base al presente P.R.G., da agglomerazioni insediative a funzione residenziale, produttiva o di servizio, è suddiviso in:
 - 1) ***Zone urbane esistenti***;
 - 2) ***Zone urbane di nuovo impianto***.
2. Le zone urbane esistenti comprendono aree già interessate da usi urbani, sostanzialmente confermate nell'assetto esistente, o da ristrutturare e rifunzionalizzare con interventi diffusi, o anche con interventi di completo reimpianto urbanistico ed edilizio, nonché piccole aree di completamento del tessuto urbano, o anche di maggiore entità, ma integrate in forma complementare ad aree edificate.
3. Le zone urbane di nuovo impianto comprendono le aree di maggiore entità da urbanizzare o in corso di urbanizzazione, a integrazione delle zone urbane esistenti.
4. In relazione alle caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti sono suddivise in:
 - 1) ***Zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale*** (*zona omogenea A l.r. 47/78 e D.M. 1444/68*): comprende il centro storico di Cattolica, quale parte del territorio interessata da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale;
 - 2) ***Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali*** (*zona omogenea B l.r. 47/78 e D.M. 1444/68*): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, non ricomprese nelle zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale;
 - 3) ***Zone urbane esistenti produttive prevalentemente turistiche e ricettive*** (*zona omogenea D l.r. 47/78- zona omogenea B D.M. 1444/68*): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione turistica e ricettiva.
 - 4) ***Zone urbane esistenti prevalentemente produttive*** (*zona omogenea D l.r. 47/78- zona omogenea B D.M. 1444/68*): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva artigianale, industriale, commerciale, direzionale, non ricomprese nelle zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale;
 - 5) ***Zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale*** (*zona omogenea F l.r. 47/78 e D.M. 1444/68*): comprendono le parti di territorio

totalmente o parzialmente interessate da servizi e attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, non ricomprese nelle zone di interesse culturale ambientale;

- 6) ***Zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base*** (zona omogenea G l.r. 47/78 - zona omogenea B D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente interessate da servizi pubblici e sociali di base diffusi a livello di settore urbano, non ricomprese nelle zone di interesse culturale ambientale.
5. In relazione alle caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane di nuovo impianto sono suddivise in:
- 1) ***Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali*** (zona omogenea C l.r. 47/78 e D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o per usi integrati;
 - 2) ***Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive*** (zona omogenea D l.r. 47/78 e D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio per nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva non agricola;
 - 3) ***Zone urbane di nuovo impianto per servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale*** (zona omogenea F l.r. 47/78 e D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio per nuovi servizi e attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale;
 - 4) ***Zone urbane di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base*** (zona omogenea G l.r. 47/78 - zone omogenee C o D D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio per nuovi servizi pubblici e sociali di base diffusi a livello di settore urbano.

CAPO 4.2 -ZONE URBANE ESISTENTI DI INTERESSE CULTURALE AMBIENTALE

Art. 4.2.1 - Centro storico

1. ***Categorie di tutela e tipi d'intervento ammessi.*** La disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione in categorie e sottocategorie di tutela delle varie unità edilizie ed è specificamente indicata nelle planimetrie di P.R.G. per ciascuna di tali unità edilizie.
2. Il perimetro dell'unità edilizia e, conseguentemente, il perimetro dell'unità minima d'intervento indicati nelle planimetrie di P.R.G., possono essere in piccola parte rettificati, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., per portarli a coincidere con l'effettivo stato di fatto di tali unità. Tali modifiche non sono ammesse quando riguardino spazi a uso o destinazione pubblica.
3. ***Categoria A1:*** comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

4. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.
5. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti".
6. I tipi di intervento effettuabili sono:
 - MO;
 - RC;
 - AM, limitatamente ai soli seguenti casi:
 - ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;
 - D, limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.
7. **Categoria A2:** comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.
8. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

9. **Sottocategoria A2.1:** comprende le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.
10. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
 - e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
11. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
 - MS;
 - RC;
 - D, limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.
- Per gli interventi edilizi RC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
12. **Sottocategoria A2.2:** comprende le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.
13. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati;

- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
 - c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, ivi compresi i balconi impropriamente aggiunti alla struttura originaria;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
 - e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
14. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
 - MS;
 - RC;
 - RE, esclusivamente limitata all'eventualità dello spostamento della quota di solai, nei limiti di cui al comma precedente. L'intervento RE per questi edifici non può comunque dare luogo alla demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, ancorchè fedele.
15. **Sottocategoria A2.3:** comprende le unità fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
16. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
- a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - b) il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
17. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
 - MS;
 - RC;
 - AM, limitatamente alle ricostruzioni di parti eventualmente crollate o demolite;
 - RE.
18. **Sottocategoria A2.4:** comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.
19. L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.

20. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
 - MS;
 - D;
 - tutti gli interventi limitatamente a:
 - . costruzioni interrato,
 - . manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni e simili),
 - . infrastrutture.
21. **Sottocategoria A2.5:** comprende le unità fondiari storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.
22. Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano.
23. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
 - MS;
 - D;
 - tutti gli interventi limitatamente a:
 - . costruzioni interrato;
 - . manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni e simili);
 - . infrastrutture.
24. **Categoria A3:** comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
25. In relazione alle caratteristiche costitutive degli immobili e al loro stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.
26. **Sottocategoria A3.1:** comprende le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.
27. Gli interventi devono avere le seguenti finalità:
- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
- la conservazione degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali;
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico: mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;

- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

28. I tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
- MS;
- RC;
- RE (l'intervento RE non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorchè fedele).

29. **Sottocategoria A3.2:** comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica residua di interesse storico-ambientale.

30. Gli interventi devono avere le seguenti finalità:

- a) Il rafforzamento dei caratteri di compatibilità col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati, ferme restando le eventuali prescrizioni di allineamento indicate nelle planimetrie di P.R.G.

31. I tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
- MS;
- RC;
- RE;
- RI.

32. **Categoria A4:** comprende unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

33. Gli interventi devono avere le seguenti finalità:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la demolizione e costruzione, sulla base dei parametri planivolumetrici specificati al comma 47 del presente Articolo.

34. I tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
- MS;
- D;
- RI;
- NC;
- RU.

Successivamente agli interventi RI e RU sono effettuabili inoltre RC, RE.

35. **Interventi sulle aree per la mobilità.** Gli interventi sulle aree per piazze, viabilità e parcheggi, passaggi coperti pubblici o di uso pubblico anche se inseriti in unità edilizie private, dovranno tendere alla conservazione e al ripristino sia dei tracciati

originari, sia del manto stradale tradizionale in ciottoli, pietra naturale o cotto, sia degli elementi complementari e di arredo, quali fittoni, tombini, soglie, lampioni.

36. **Interventi sui fabbricati accessori.** I fabbricati di carattere accessorio presenti nell'unità edilizia e non identificabili, sulla base delle loro caratteristiche edilizie e di formazione storica, come superfetazioni da demolire, si intendono assoggettati alla categoria di tutela attribuita all'intera unità edilizia. Quando tale categoria sia di tipo A2, tali fabbricati si intendono assoggettabili, oltre che agli interventi previsti per tali categorie di tutela, agli interventi propri della categoria A3.1 e, in totale assenza di elementi di interesse stilistico, della categoria A3.2.
37. Relativamente ai fabbricati accessori, l'Amministrazione Comunale può altresì definire specifici piani, progetti o normative di dettaglio finalizzati alla loro conservazione mediante opere di riordino e riqualificazione generale.
38. **Usi ammessi.** Con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. sono indicati i raggruppamenti di usi ammessi all'interno di ciascuna unità minima di intervento, per i quali valgono le seguenti corrispondenze, con riferimento alla casistica degli usi di cui all'Art. 1.6.1:

- destinazione tipo A: usi a1, a2, fl.1;
- destinazione tipo B: uso a1, a2, b4.1, fl.1;
- " " C: usi b2.1, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.4, b4.5, b5, b6, fl.1, f5, nonché b4.3 con esclusione delle sale da ballo;
- " " D: l'insieme delle destinazioni di tipo B e C;
- " " E: l'insieme delle destinazioni di tipo B e C, ma limitatamente ai piani terra degli edifici per quanto riguarda quelle di tipo C;
- " " F1: usi b5.1, f2.4 solo in superficie o interrato, fl.1;
- " " F2: uso b5.2, fl.1;
- " " F3: uso b5.3, fl.1;
- " " F4: uso b5.4, f2.2 limitatamente a piazze e spazi pedonali pubblici e di uso pubblico in genere, f2.4 e b4.6 solo in superficie o interrato, f8, fl.1;
- " " F5: usi f2.2, f2.4 e b4.6 solo in superficie o interrato, f8, fl.1;
- " " G: usi e1, fl.1;
- " " H: verde privato e parcheggi pertinenziali (P2 e P3); uso fl.1.

39. Dell'insieme degli usi dei gruppi "a" e "b" di cui all'Art. 1.6.1, in essere alla data di adozione delle presenti norme, è comunque ammesso il mantenimento, anche se non richiamati al comma precedente o presenti in modi difformi da quelli ivi indicati.
40. Per autorimesse pertinenziali, di cui alla destinazione di tipo H, si intendono quelle tese a soddisfare le dotazioni di parcheggi privati di cui all'Art. 3.3.3. ricavabili nei fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, fermo restando l'obbligo di demolizione senza ricostruzione di quelle che presentano un carattere di superfetazione.
41. Vanno conservati all'uso di autorimessa pertinenziale i locali così utilizzati alla data di adozione del P.R.G.; è ammessa una diversa utilizzazione solo per quelli che risultano in esubero rispetto alle dotazioni di parcheggi privati di cui all'Art. 3.3.3.
42. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto; strumento attuativo preventivo per unità minime d'intervento con unità edilizie comprese nella categoria di tutela A4.
43. Gli strumenti attuativi preventivi recepiscono e specificano la disciplina particolareggiata di cui alle presenti norme.
44. Gli interventi diversi da MO, MS, CD devono riguardare interamente le unità minime di intervento individuate nelle planimetrie di P.R.G., salvo che non interessino esclusivamente opere interne alle unità immobiliari. Il Progetto Unitario relativo all'intera unità minima d'intervento può essere articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.
45. Gli interventi MO, MS e CD possono riguardare intere unità edilizie, o anche singole unità immobiliari, comprensive delle relative pertinenze; negli interventi MS che comprendono anche opere esterne devono essere sempre presentati elaborati di rilievo riguardanti l'intera unità minima di intervento e relative pertinenze.
46. **Parcheggi privati.** In tutti gli interventi su unità edilizie ricadenti nelle categorie di tutela A1 e A2, ivi comprese quelle di cui alle seguenti "prescrizioni particolari", non sono prescritte specifiche dotazioni di parcheggi privati. Negli interventi diversi da MO e MS relativi ad unità edilizie comprese nella categoria di tutela A3, vanno soddisfatte le dotazioni di parcheggi privati solo con riferimento alle eventuali unità immobiliari aggiuntive, secondo le quantità e modalità di reperimento stabilite al Capo 3.3, e considerando l'intera dotazione in forma di parcheggi di tipo P2. Nelle unità edilizie comprese nella categoria A4, le dotazioni di parcheggi privati vanno soddisfatte secondo le quantità, tipologie e modalità di reperimento di cui al medesimo Capo 3.3.
47. **Prescrizioni particolari.** Nei casi di seguito elencati le disposizioni di cui ai precedenti comuni sono integrate e/o sostituite dalle prescrizioni particolari seguenti. Per quanto concerne i parcheggi privati, la relativa dotazione dovrà essere

assicurata nei limiti di cui al precedente comma 46 e all'Art. 3.3.3, ferma restando l'eventuale diversa quantificazione, di cui alle prescrizioni particolari seguenti. Le eventuali cessioni di spazi pubblici di cui alle medesime prescrizioni particolari seguenti sono da prevedersi solo in caso di interventi diversi da MO, MS e CD senza aumento di CU.

47.1. Nell'unità minima di intervento contrassegnata con il numero 1 nella planimetria di P.R.G. n. 5b vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- l'intervento dovrà essere effettuato rispettando il più basso dei seguenti valori: Volume esistente; 50% dell'IF medio - computato con riferimento alle sole unità edificate - dell'isolato in cui l'unità d'intervento è inserita, purché in ogni caso non sia superato $IF_{max} = 5 \text{ mc/mq.}$, calcolato come previsto alla voce "Particolari definizioni di indici e parametri d'intervento" di cui al comma 3.6 dell'Art. 4.4.7.;
- l'unità d'intervento a destinazione F4 ricompresa all'interno del comparto d'attuazione e non ancora acquisita al patrimonio comunale costituisce opera di urbanizzazione afferente all'intervento e come tale, debitamente sistemata, dovrà essere gratuitamente trasferita a detto patrimonio all'ultimazione dei lavori;
- è prescritta la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di SC;
- l'altezza massima degli edifici, parimenti calcolata come previsto alla voce "Particolari definizioni di indici e parametri d'intervento" di cui al comma 3.6 dell'Art. 4.4.7, non dovrà superare quella del più alto degli edifici attigui lungo la Via XXIV Maggio;
- la ricostruzione dovrà configurarsi come un organico completamento del fronte dell'isolato lungo la Via XXIV Maggio, mediante soluzioni morfologiche, tipologiche e formali coerenti con tale contesto storico. Verso l'interno dell'isolato le sistemazioni dovranno essere coordinate con quelle da prevedersi nell'attigua zona F4, tendendo con questa alla configurazione di uno spazio unitario, aperto sulla Via K. Marx e debitamente raccordato, sotto il profilo della continuità fruitiva, alla vicina Piazza del Mercato;
- i parcheggi privati P2 e P3 sono da prevedersi nella misura stabilita dall'Art. 18 della Legge 6.8.1968 n. 765 e successive modifiche e integrazioni, e dovranno essere realizzati in soluzione interrata.

47.2. Nell'unità minima di intervento contrassegnata con il numero 2 nella planimetria di P.R.G. n. 5b vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- l'intervento dovrà essere effettuato rispettando il più basso dei seguenti valori: Volume della sagoma esistente; 50% dell'IF medio - computato con riferimento alle sole unità edificate - dell'isolato in cui l'unità d'intervento è inserita, purché in ogni caso non sia superato $IF_{max} = 5 \text{ mc/mq.}$,
- l'altezza massima degli edifici non potrà superare m. 7,0.
- è prescritta la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area per parcheggi pubblici di mq. 3 ogni 30 mq. di SC, reperibile anche nell'ambito di zone per parcheggi pubblici previsti dal P.R.G. nelle vicinanze dell'unità d'intervento;

- 47.3. Nell'unità minima di intervento contrassegnata con il numero 3 nella planimetria di P.R.G. n. 5b vanno osservate le seguenti prescrizioni:
- la ricostruzione dovrà rispettare $UF_{max} = 50\%$ di UF esistente;
 - l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici attigui prospicienti la Via Mazzini;
 - è prescritta la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area per parcheggi pubblici pari ad almeno mq. 3 ogni 30 mq. di SC ricostruita, reperibile anche nell'ambito di zone per parcheggi pubblici previsti dal P.R.G. nelle vicinanze dell'unità d'intervento.
- 47.4. Nell'unità minima di intervento contrassegnata con il numero 4 nella planimetria di P.R.G. n. 5b vanno osservate le seguenti prescrizioni:
- la ricostruzione dovrà rispettare $UF_{max} = 50\%$ di UF esistente;
 - è prescritta la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area per parcheggi pubblici pari ad almeno mq. 3 ogni 30 mq di SC ricostruita, da reperirsi nell'ambito di zone per parcheggi pubblici previsti dal P.R.G. nelle vicinanze dell'unità d'intervento.
- 47.5. Nell'unità minima di intervento contrassegnata con il numero 5 nella planimetria di P.R.G. n. 5b vanno osservate le seguenti prescrizioni:
- l'intervento dovrà essere effettuato rispettando il più basso dei seguenti valori: Volume della sagoma esistente; 50% dell'IF medio - computato con riferimento alle sole unità edificate - dell'isolato in cui l'unità d'intervento è inserita, purché in ogni caso non sia superato $IF_{max} = 5 \text{ mc/mq.}$,
 - è prescritta la cessione all'Amministrazione comunale di un'area per parcheggi pubblici in fregio alla Via D'Azeglio, lunga quanto il fronte dell'unità d'intervento su tale via e profonda almeno m. 18,0;
 - l'altezza massima degli edifici non potrà superare m. 7,0.
- 47.6. Nell'unità minima di intervento contrassegnata con il numero 6 nella planimetria di P.R.G. n. 5b vanno osservate le seguenti prescrizioni:
- l'intervento RE non è ammesso;
 - l'intervento CD è ammesso solo previo intervento RI;
 - la massima SC ricostruibile è di mq. 200;
 - l'altezza massima degli edifici non potrà superare m. 7,0;
 - è prescritta la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area per parcheggi pubblici pari ad almeno mq. 3 ogni 30 mq. di SC ricostruita, da reperirsi nell'ambito di zone per parcheggi pubblici previste dal P.R.G. nelle vicinanze dell'unità d'intervento.
- 47.7. Nell'unità minima di intervento contrassegnata con il numero 7 nella planimetria di P.R.G. n. 5b vanno osservate le seguenti prescrizioni:
- l'intervento RE non è ammesso;
 - l'intervento CD è ammesso solo previo intervento RI;
 - la massima SC ricostruibile è di mq. 200;
 - l'altezza massima degli edifici non potrà superare m. 7,0;

- è prescritta la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area per parcheggi pubblici di almeno mq. 100, da aggregarsi organicamente all'attigua unità d'intervento con destinazione F5.
- 47.8. Nelle unità edilizie aventi il piano terra abitabile posto a una quota inferiore al piano stradale di accesso e non ricadenti nelle categorie di tutela A1 e A2.1, è ammessa la sopraelevazione dell'edificio della quantità strettamente necessaria ad eliminare tale dislivello, ove ciò non sia altrimenti conseguibile con le variazioni delle altezze interne interpiano, purché in ogni caso l'altezza dell'edificio esistente non risulti aumentata di oltre m. 1,0. Nelle "Unità Minime d'Intervento" individuate ai sensi del P.R.G./82 e già sottoposte per la maggior parte degli edifici in essa ricompresi all'adeguamento dell'altezza ammesso ai sensi delle disposizioni particolari di cui al medesimo P.R.G./82, è parimenti confermata la possibilità di innalzamento, per non più di m. 1,0, dell'altezza degli altri edifici non ancora sottoposti a tale intervento.
- 47.9. Nelle unità edilizie sottoposte a CD da uso alberghiero ad altri usi e non comprese nelle categorie di tutela A1 e A2, è prescritta la riduzione della SC esistente secondo le percentuali previste per le unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale, di cui al comma 4 dell'Art. 4.4.4.
- 47.10. Ove coerente con i caratteri tipologici e stilistici dell'edificio, e fatta comunque eccezione per le unità edilizie in categoria di tutela A1, è ammessa la formazione di copertura con falde a pendenza tradizionale in luogo delle coperture orizzontali o sub-orizzontali esistenti, o delle soluzioni a falde inclinate con solo compluvio interno ("tetto alla fornaciara"). Limitatamente alle unità edilizie comprese nella categoria di tutela A3 e aventi le facciate esterne con coronamento a parapetto elevantesi oltre il piano di imposta della copertura, è ammessa la formazione di nuova copertura a falde di pendenza tradizionale con piano di imposta non superiore all'altezza del parapetto, purché i locali sottotetto così ricavati abbiano altezza media netta interna non superiore a m. 1,50.
- 47.11. Rispetto alle previsioni delle presenti Norme e delle planimetrie di P.R.G., sono comunque fatte salve le previsioni contenute in convenzioni o strumenti attuativi preventivi vigenti.
- 47.12. L'allineamento obbligatorio degli edifici prescritto dalle presenti Norme e dalle planimetrie di P.R.G. in caso di interventi che danno luogo a ricostruzione, costituisce presupposto per la richiesta di deroga alle disposizioni di cui all'Art. 12 della legge 02.02.1974 n. 64, ai sensi dell'Art. 9 della legge regionale 19.06.1984 n. 35, come modificata con legge regionale 14.06.1995 n. 40.
- 47.13. Negli interventi relativi a unità edilizie comprese nelle categorie di Tutela A1 e A2 è da prevedersi il ricorso a tecniche di intervento anche non

specificamente menzionate dalla normativa tecnica di prevenzione degli effetti sismici, di cui all'Art. 8 della l.r. 19.06.1984 n. 35, come modificata con l.r. 14.06.1995 n. 40, qualora dall'applicazione di tale normativa tecnica derivassero alterazioni dei paramenti murari originari, della forma e posizione originaria delle aperture, dei caratteri dei materiali e delle finiture esterne ed interne delle parti originarie ancora conservate o già congruamente ripristinate, nonché degli eventuali elementi di interesse artistico o di particolare valore stilistico o decorativo, sempreché delle diverse tecniche di intervento si dimostri, con adeguata documentazione, l'uguale efficacia.

- 47.14. In tutte le unità edilizie devono essere salvaguardati e debitamente recuperati con gli accorgimenti propri del restauro, gallerie e spazi interrati edificati precedentemente all'anno 1900, anche se rinvenuti in corso d'opera.
- 47.15. Nell'unità minima di intervento contrassegnata con il numero 8 nella planimetria di P.R.G. n. 5b vanno osservate le seguenti prescrizioni:
- l'intervento dovrà essere effettuato rispettando il più basso dei seguenti valori: IF = 1,5 mc/mq; 50% dell'IF medio - computato con riferimento alle sole unità edificate - dell'isolato in cui l'unità d'intervento è inserita,
 - l'altezza massima degli edifici non potrà superare m. 7,0.
 - è prescritta la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area per parcheggi pubblici di mq. 3 ogni 30 mq. di SC, reperibile anche nell'ambito di zone per parcheggi pubblici previsti dal P.R.G. nelle vicinanze dell'unità d'intervento.
- 47.16. Nel caso di unità edilizie non comprese in categoria di tutela A1 e A2 è ammessa la formazione di spazi chiusi aggiuntivi per servizi igienico-sanitari, purché contenuti entro il profilo esterno della sagoma dell'edificio e posti al servizio di pubblici esercizi.
- 47.17. Nella unità minima d'intervento corrispondente all'ex "Mercato Coperto" le destinazioni d'uso indicate nelle planimetrie di P.R.G. si intendono circoscritte alla casistica specifica ammessa dal P.R.G./82 all'atto del rilascio della più recente concessione edilizia all'intervento di recupero.

CAPO 4.3 -ZONE URBANE ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.3.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti prevalentemente residenziali

1. In base alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sono così suddivise:

- 1) **B1 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature:** comprendono aree edificate ad assetto consolidato, sia sotto il profilo morfologico e tipologico, sia in termini di carico urbanistico rispetto al sistema infrastrutturale e dei servizi;
- 2) **B2 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature pianificate:** comprendono aree edificate sulla base di strumenti attuativi preventivi;
- 3) **B3 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia:** comprendono aree edificate esterne al tessuto urbano compatto e corti rurali inglobate nel tessuto urbano;
- 4) **B4 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano:** comprendono piccole aree inedificate intercluse nel tessuto urbano esistente o a questo strettamente adiacenti;
- 5) **B5 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di riqualificazione:** comprendono aree interne al tessuto urbano da riqualificare con interventi di completo reimpianto e/o di integrazione.

Art. 4.3.2 - B1/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature

1. Usi ammessi:

- nella generalità delle zone B1: usi del gruppo "a" e, limitatamente ai piani terra degli edifici, usi del gruppo "b", con esclusione dell'uso b3.2;
- nelle zone B1 interessate dalla presenza di un fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G.: usi di cui sopra senza limitazioni quantitative;
- è comunque ammessa la conservazione dei rapporti esistenti fra gli usi di cui sopra e degli altri usi del gruppo "b", esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.

2. Tipi d'intervento ammessi: tutti.

3. Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo diretto o strumento attuativo preventivo.

4. Indici e parametri di intervento in caso di AM, RI, NC:

- UF max = UF esistente, purché non eccedente $UF = 1,6 \text{ mq/mq.}$, oppure $UF \text{ max} = 0,50 \text{ mq/mq.}$;
- nelle unità edilizie esistenti con un solo piano fuori terra ad uso abitativo, edificate in data antecedente il 31.12.1984, è consentita la realizzazione di un piano ulteriore, anche in eccedenza all'UF di cui sopra, limitatamente alle parti esistenti propriamente adibite ad uso abitativo, escluse quindi le costruzioni accessorie, con l'osservanza, per le parti in ampliamento, delle distanze fissate dal Regolamento Edilizio;
- $RQ \text{ max} = RQ \text{ esistente}$, oppure $RQ = 30\%$;
- è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia, prescrivere l'osservanza di specifiche altezze in caso di RI o AM, per assicurare un appropriato inserimento dell'edificio ricostruito o ampliato nel contesto urbanistico e ambientale;
- limitatamente alle unità edilizie corrispondenti alle scuole comunali dismesse denominate Giovanni XXIII e Ugo Foscolo, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) SM = mq. 400, salvo l'uso di tipologie "a schiera";
- b) RQ max = 33%, salvo le eccezioni di cui alla precedente lettera a);
- c) IF max = 1,5 mc/mq.. Nei casi di demolizione e ricostruzione è ammessa la ricostituzione del volume precedente, anche se questo risulta in eccesso rispetto all'indice fondiario, purché non superi l'indice fondiario di 5 mc/mq., ovvero il 70% della volumetria preesistente. Per quanto attiene agli altri parametri, il progetto di ricostruzione dovrà risultare migliorativo rispetto al manufatto preesistente particolarmente per quanto attiene alle distanze dai confini, nel senso di ottenere distanze superiori rispetto a quelle precedenti, ovvero particolari allineamenti prescritti dall'Amministrazione Comunale;
- d) H max = m. 7,5, elevabile a m. 9,0 in caso di intervento di ampliamento, ove necessario per raggiungere l'indice fondiario e gli altri parametri ammessi;
- e) distanze dai confini nel caso di nuovo insediamento = m. 5,00, salvo edificazione a secco, se derivante da progetto unitario;
- f) distanze tra edifici di nuova costruzione = m. 10,00, salva la facoltà del Sindaco di autorizzare costruzioni a secco;
- g) distanze da strade pubbliche nel caso di nuovo insediamento = m. 5,00 dal ciglio, salvi diversi limiti di edificazione indicati nella cartografia e salve minori o maggiori distanze che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ritenesse di prescrivere per il rispetto di allineamenti precostituiti, facendo sempre salva la verifica e l'osservanza delle norme in materia di costruzioni in zone sismiche;
- h) tipologie ammesse: case unifamiliari o bifamiliari isolate o abbinata o case a schiera.

Tutti gli indici e parametri d'intervento di cui alle precedenti lettere da a) a l) sono da calcolarsi secondo le modalità previste alla voce "Particolari definizioni di indici e parametri d'intervento", di cui al comma 3.6 dell'Art. 4.4.7..

5. **Standard urbanistici.** In ogni intervento AM - limitatamente in tal caso alla SC aggiuntiva -, RI, NC, nonché nel caso di CD - per la SC interessata - deve essere ceduto gratuitamente uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq. ogni 30 mq. di SC, da collocarsi sul fronte strada dell'area di intervento, ovvero, previo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, anche su altra area attigua. Negli interventi che aumentano la SC interessata da usi di tipo "b" dovrà essere ceduto uno standard di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato rispettivamente pari al 40% e al 60% della SC interessata da tali usi.
6. L'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, può accettare o prescrivere la monetizzazione dello standard di cui al comma precedente quando l'area d'intervento si trova in un contesto non necessitante di ulteriori dotazioni di detti servizi o quando l'area medesima non sia attigua alla viabilità pubblica. Le somme ricavate con la monetizzazione dello standard sono vincolate a loro utilizzo per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. inerenti il sistema dei servizi pubblici e sociali di base.
7. Nelle aree B1 incluse entro il perimetro di Progetto Unitario, l'intervento edilizio è comunque subordinato alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per servizi pubblici e sociali e opere di urbanizzazione

comprese entro il medesimo perimetro di Progetto Unitario, senza possibilità di monetizzazione.

Art. 4.3.3 - B2/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature pianificate

1. **Usi ammessi:** come per le zone B1, fermi restando gli obblighi derivanti dalle convenzioni connesse agli strumenti attuativi preventivi, per la durata delle medesime.
2. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
3. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto o strumento attuativo preventivo.
4. **Indici e parametri d'intervento:**
 - valgono tutti gli indici e i parametri di intervento e i requisiti tipologici stabiliti dagli strumenti attuativi preventivi in base ai quali le aree sono state edificate.

Art. 4.3.4 - B3/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia

1. **Usi ammessi:** a1, nonché gli usi di cui ai gruppi "b", "c" e "d", limitatamente agli spazi così utilizzati alla data di adozione delle presenti Norme.
2. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
3. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto o strumento attuativo preventivo.
4. **Indici e parametri d'intervento:**
 - SC max = 180 mq. per ciascuna unità edilizia a totale o parziale tipologia residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme; UF max = UF esistente per le unità edilizie che già superano tale quantità purché in ogni caso non venga superato $UT = 1,6 \text{ mq/mq.}$. Nel caso di alloggi a schiera, si considera come unica unità edilizia ogni raggruppamento a sè stante di tali alloggi. Ai fini della verifica della SC esistente, la superficie netta di eventuali locali organicamente inseriti nell'unità edilizia e con originario uso di servizi agricoli, è da considerare per intero come SU;
 - H max = m. 7,0;
 - conservazione delle distanze esistenti dalle strade, quando risultino superiori a quelle prescritte dal Regolamento Edilizio.

Art. 4.3.5 - B4/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano

1. *Usi ammessi*: come per le zone B1.
2. *Tipi d'intervento ammessi*: tutti.
3. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto.
4. *Indici e parametri d'intervento*:
 - UF max = 0,50 mq./mq.;
 - H max = m. 7,0;
 - nell'area contrassegnata con il numero 1 nelle planimetrie di P.R.G.: valgono gli indici e i parametri d'intervento di cui alla concessione edilizia in essere alla data di adozione delle presenti Norme, anche in caso di decadenza della medesima.
5. *Standard urbanistici*. In ogni intervento AM - limitatamente in tal caso alla SC aggiuntiva -, RI, NC deve essere ceduto gratuitamente uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq. ogni 30 mq. di SC, da collocarsi sul fronte strada dell'area di intervento, ovvero, previo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, anche su altra area attigua. Negli interventi che aumentano la SC interessata da usi di tipo "b" e in caso di CD verso altro uso comportante aumento di Carico Urbanistico, di cui all'Art. 1.3.1, dovrà essere ceduto uno standard di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato rispettivamente pari al 40% e al 60% della SC interessata da tali usi.
6. L'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, può accettare o prescrivere la monetizzazione dello standard di cui sopra quando l'area d'intervento si trova in un contesto non necessitante di ulteriori dotazioni di detti servizi o quando l'area medesima non sia attigua alla viabilità pubblica. Le somme ricavate con la monetizzazione dello standard sono vincolate a loro utilizzo per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. inerenti il sistema dei servizi pubblici e sociali di base.
7. Nell'area B4 contrassegnata col numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. l'intervento edilizio è comunque subordinato alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle attigue aree a verde complementare alla viabilità. Nelle aree B4 incluse entro il perimetro di progetto unitario, l'intervento edilizio è comunque subordinato alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per servizi pubblici e sociali e opere di urbanizzazione comprese entro il medesimo perimetro di progetto unitario, senza possibilità di monetizzazione.

Art. 4.3.6 - B5/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di riqualificazione

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone B5 è definita attraverso specifiche schede relative alle singole zone individuate con numerazione progressiva nelle planimetrie di P.R.G.

2. **Zona B5-1**

Usi ammessi: a1, a2, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, f1.1, f2.2. Gli usi a1 e a2 dovranno complessivamente interessare almeno il 60% della SC.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento. La SC max è definita dalla combinazione dei seguenti parametri:

- RQ max = area indicata dalle planimetrie come area di concentrazione dell'edificazione;
- H max = m. 6,5;
- SM = corrispondente a un'intera unità edilizia (edificio principale e/o accessorio e relativa area di pertinenza).

Tipi d'intervento ammessi: CD, MO, MS, D, RE, AM, RI, RU, NC. Tutte le costruzioni esistenti non ricomprese entro l'area di concentrazione dell'edificazione indicata nelle planimetrie di P.R.G. devono essere assoggettate all'intervento di demolizione senza ricostruzione (D); le costruzioni che ricadono in parte entro tale area, devono essere parimenti assoggettate esclusivamente al medesimo intervento per la parte non ricompresa nell'area di concentrazione dell'edificazione.

Standard urbanistici. Le aree comprese fra la viabilità pubblica limitrofa alla zona e il limite dell'area di concentrazione dell'edificazione vanno sistemate a parcheggio e percorso pedonale alberato, secondo specifico progetto di coordinamento da predisporre da parte dell'Amministrazione Comunale, e cedute gratuitamente alla medesima Amministrazione.

Qualora la quantità di parcheggi pubblici così determinata non raggiunga lo standard di mq. 5 ogni 30 mq. di SC, l'ulteriore quantità necessaria al raggiungimento di tale standard andrà reperita a spese del concessionario, in aree limitrofe destinate a parcheggi pubblici.

Negli interventi che aumentano la SC interessata da usi di tipo “b” e in caso di CD verso altro uso comportante aumento di Carico Urbanistico, di cui all'Art. 1.3.1, dovrà essere ceduto, in luogo dello standard di cui sopra, uno standard di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato rispettivamente pari al 40% e al 60% della SC interessata da tali usi. In tal caso, per il reperimento dei parcheggi pubblici valgono le medesime disposizioni di cui sopra, mentre del verde pubblico può essere ammessa la monetizzazione, previo parere della Commissione Edilizia.

Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo diretto con atto unilaterale d'obbligo concernente gli standard urbanistici e gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

Requisiti morfologici e tipologici. Gli interventi dovranno assicurare un appropriato coordinamento delle soluzioni morfologiche e tipologiche con i caratteri dell'attiguo insediamento storico.

3. Zona B5-2

Usi ammessi: a1, a2, b2.1, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, f1.1, f2.2, f2.4. Gli usi a1 e a2 dovranno complessivamente interessare almeno il 60% della SC.

Tipi d'intervento ammessi: CD, MO, MS, D, RI, RU, NC.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento in caso di RI, RU, NC:

- UF max = 0,4 mq/mq, calcolato al netto delle aree riservate a standard urbanistici;
- H max = 9,5.

Standard urbanistici. E' prescritta la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area a parcheggio pubblico pari ad almeno il 30% dell'intero comparto di attuazione; qualora la dotazione così determinata risulti inferiore a 5 mq. ogni 30 mq. di SC, la stessa dovrà essere incrementata fino al raggiungimento di tale soglia.

Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo diretto previo Progetto Unitario riferito all'intero comparto e atto unilaterale d'obbligo concernente gli standard urbanistici.

CAPO 4.4 - ZONE URBANE ESISTENTI PREVALEMENTEMENTE TURISTICHE E RICETTIVE

Art. 4.4.1 - Particolari modalità e possibilità di intervento previste nelle zone esistenti prevalentemente turistiche e ricettive

1. Nelle zone urbane esistenti prevalentemente turistiche e ricettive sono ammesse diverse modalità e possibilità di intervento.
2. Gli interventi si suddividono, in ragione della diversa unità urbanistico-edilizia di riferimento, in interventi su base di area programma di cui all'Art. 1.4.8, ed in interventi diretti su singola unità edilizia, oltre che sulla base delle particolari modalità previste per la Zona T5.
3. Gli interventi su base di area programma si suddividono in:
 - interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio;
 - interventi di recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio.

4. Gli interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio comportano, attraverso un'opportuna combinazione degli interventi RU, RI, D, NC, AM, la modifica della organizzazione delle unità edilizie e la demolizione integrale degli edifici esistenti.
5. Gli interventi di recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio comportano in parte la demolizione ed in parte il recupero (con interventi MO, MS, RC, RE, D, AM) degli edifici esistenti. La SC interessata da interventi edilizi di demolizione con o senza ricostruzione deve rappresentare in ogni caso almeno il 40% delle SC dell'Area Programma.
6. Relativamente alle caratteristiche ambientali e funzionali delle aree interessate, gli interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio e quelli di recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio, tendono ad assicurare il raggiungimento di soglie parametriche minime, ed in ogni caso a garantire incrementi quali-quantitativi delle soglie parametriche esistenti.
7. I contenuti e le caratteristiche specifiche degli interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio e di recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio sono definiti dalle norme relative alle diverse zone turistiche e ricettive.
8. Gli interventi edilizi diretti su singola unità edilizia si suddividono in:
 - interventi di rinnovo, consistenti in totale demolizione e ricostruzione (RI, D), nonché in RE eccedente i limiti di cui sotto;
 - interventi di recupero, consistenti in MO, MS, D, RC, RE con eventuale demolizione e ricostruzione di parti strutturali limitata a non oltre il 25% delle strutture verticali perimetrali e al 100% di quelle orizzontali, ed eventualmente AM.
9. In tutti gli interventi su base di aree programma o diretti su singole unità edilizie è ammesso l'intervento CD, nei limiti delle disposizioni relative agli usi ammessi di cui agli articoli seguenti.
10. E' facoltà degli operatori individuare, a seconda delle specifiche condizioni in cui si trovano ad agire, gli interventi più adeguati al fine di promuovere la riqualificazione delle rispettive attrezzature.
11. Le norme di cui al presente Capo definiscono le condizioni generali e specifiche in cui si possono svolgere i diversi tipi di intervento ammessi, tenendo conto della classificazione delle unità edilizie esistenti, di cui al seguente Art. 4.4.2, e degli usi, o delle combinazioni degli usi, più opportuni ai fini di un corretto processo di riqualificazione urbanistica e dell'offerta turistica.
12. Le diverse possibilità di intervento, di cui ai precedenti commi, non si possono cumulare sulla stessa unità edilizia, con l'eccezione degli interventi di recupero di tipo MO, MS, RC, RE, che non escludono interventi successivi, sia di tipo RI e D sulla stessa unità edilizia, sia di rinnovo urbanistico ed edilizio e di recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio su base di area programma.

13. Gli interventi su base di area programma possono essere praticati di norma una sola volta; nel caso risulti necessario procedere a varianti degli strumenti attuativi preventivi relativi ad aree programma entro cinque anni dalla precedente adozione, si opera, dal punto di vista normativo, assumendo il quadro delle unità edilizie, dei parametri e degli usi originari.
14. In rapporto alla classificazione delle unità edilizie esistenti di cui all'Art 4.4.2, le unità edilizie classificate come non utilizzate da un punto di vista edilizio sono sottoposte alle specifiche norme di zona dettate per le medesime in caso di intervento su singola unità edilizia; qualora invece tali unità edilizie vengano ricomposte all'interno di un'area programma, la relativa capacità insediativa ed i relativi usi entrano a far parte della capacità insediativa più generale della stessa area programma. In tale ultimo caso lo strumento attuativo preventivo può prevedere una dislocazione ed una distribuzione diversa della capacità insediativa dell'unità edilizia in questione, anche in difformità rispetto agli elaborati grafici del P.R.G., purché all'interno della medesima area programma.

Art. 4.4.2 - Unità edilizie esistenti e relativa classificazione specifica

1. Nelle zone urbane esistenti prevalentemente turistiche e ricettive gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono rapportati alle caratteristiche, alla consistenza ed agli usi relativi alle unità edilizie esistenti.
2. Agli effetti di quanto previsto dal precedente comma, le unità edilizie sono classificate in rapporto agli usi in esse prevalenti, in:
 - ***Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale/a***: quando l'uso a.1 interessa almeno il 65% della SU dell'unità edilizia;
 - ***Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera/b***: quando l'uso e.1 interessa almeno il 65% della SU dell'unità edilizia;
 - ***Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale e a pubblici esercizi/c***: quando gli usi b2, b3.1, b4.2, interessano almeno l'80% della SU dell'unità edilizia, ovvero l'80% della SF, nel caso di attività all'aperto;
 - ***Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, di carattere marginale/d***: quando composte da unità immobiliari corrispondenti, per usi e rapporti percentuali, a quelle definite come unità edilizia a prevalente destinazione alberghiera (*b*), ma che sono state classificate come non più competitive, ovvero come tendenzialmente non più competitive, in quanto non dotate di livelli di qualità, funzionalità, dimensione, localizzazione e contesto urbanistico adeguati. Oltre a quelle espressamente indicate nelle planimetrie di P.R.G., si considerano di carattere marginale le eventuali unità ricadenti in zona T3 e T4 che alla data di adozione delle presenti Norme hanno un numero di camere inferiore a 20 secondo gli elenchi ufficiali dei competenti uffici comunali.

- **Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio (lotti liberi)/e**: sono costituite dai lotti liberi o dai lotti utilizzati solo in minima parte o occupati da costruzioni precarie;
 - **Unità edilizie non classificate in funzione degli usi esistenti/f**: sono rappresentate da unità edilizie per le quali le destinazioni di P.R.G. non risultano correlate agli usi esistenti e che pertanto non rientrano, quanto alle specifiche Norme di P.R.G., fra le unità edilizie di cui ai precedenti punti del presente comma. Tali unità edilizie sono individuate in modo specifico nelle cartografie di P.R.G.;
 - **Unità edilizie di tipo misto/g**: quando comprendenti usi diversi, combinati fra loro in modo diverso da quello caratterizzante le unità edilizie sopra classificate.
3. Rispetto alla classificazione operata dal P.R.G., qualora i proprietari interessati dimostrino che, alla data di adozione del P.R.G., le condizioni di fatto esistenti risultavano difformi in rapporto a tale classificazione, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, provvede a riclassificare l'unità edilizia in oggetto, sulla base dei criteri definiti al comma del precedente. Qualora l'unità edilizia non risulti classificabile fra le altre unità edilizie ivi previste, deve intendersi classificata come unità edilizia di tipo misto.

Art. 4.4.3 - Articolazione delle zone esistenti prevalentemente turistiche e ricettive

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti prevalentemente turistiche e ricettive sono così suddivise:
 - 1) **T1 - zona delle polarità dell'animazione turistica e relativi assi di connessione**: comprende i settori più caratterizzati o caratterizzabili sotto il profilo delle funzioni turistiche non ricettive, del commercio diffuso, dell'animazione turistica e della vita urbana;
 - 2) **T2 - zona turistica e ricettiva del litorale**: comprende i settori a forte caratterizzazione sotto il profilo della ricettività alberghiera di pregio;
 - 3) **T3 - zona turistica e ricettiva**: comprende i settori a forte caratterizzazione sotto il profilo della ricettività sia alberghiera che extralberghiera;
 - 4) **T4 - zona turistico-ricettiva e residenziale**: comprende, nell'ambito delle zone turistiche e ricettive, i settori più caratterizzati anche sotto il profilo delle altre funzioni urbane, in particolare quelle residenziali non turistiche;
 - 5) **T5 - zone turistiche e ricettive speciali**: comprendono ambiti, o anche singole unità edilizie, peculiari sotto il profilo del ruolo che svolgono o possono svolgere nel contesto urbano e turistico, o necessitanti di specifiche azioni di riqualificazione.

Art. 4.4.4 - T1/Zona delle polarità dell'animazione turistica e relativi assi di connessione

1. *Interventi su area programma: rinnovo urbanistico ed edilizio.*

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera confermata;
- del 10%, 15%, 20%, nel caso di area programma con UF esistente inferiore a 1,6 mq/mq e composta, rispettivamente, da due, tre, quattro o più unità edilizie, a condizione che non venga ridotta la capacità insediativa esistente dell'uso e1 e non venga aumentata la relativa capacità ricettiva esistente. Nel caso di area programma con UF esistente uguale o superiore a 1,6 mq/mq. e inferiore a 2,3 mq/mq, detti incrementi si intendono rispettivamente ridotti all'8%, 12%, 15%, mentre nel caso di area programma con UF esistente uguale o superiore a 2,3 mq/mq la SC esistente non potrà essere incrementata di più del 5%, indipendentemente dal numero di unità edilizie costituenti l'area programma, sempre ferma restando la capacità ricettiva esistente.

Usi ammessi

- a) Gli usi a1, b2.1, b2.7, b3.1, b4.3 escluse le sale da ballo, b4.1, b4.6, b5 sono confermati nella capacità insediativa esistente complessivamente considerata. Tali usi possono subire trasformazioni nei rapporti interni, ovvero essere introdotti ex novo o incrementati in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri usi.
- b) Gli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.2 non possono subire riduzioni della loro capacità insediativa complessiva.
- c) L'uso e1 può subire complessivamente una riduzione della capacità insediativa fino al 50% della capacità insediativa esistente. Tali possibilità di riduzione escludono l'applicazione degli incrementi di potenzialità edificatoria di cui sopra, fatta eccezione per quelli volti alla realizzazione di parcheggi interrati, e possono essere utilizzate per incrementare la presenza degli usi di cui al precedente punto a).
- d) Altri eventuali usi non citati possono essere confermati o trasformati.
- e) Gli eventuali incrementi di SC ammessi vanno destinati agli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.2, b4.3, b5.

Standard urbanistici

Oltre agli standard di parcheggio di tipo P2 e P3, legati ai diversi usi, è previsto uno standard di parcheggio pubblico P1 non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di SC; nel caso di realizzazione di SC aggiuntiva e nel caso di CD da uso a1 ad altri usi, lo standard P1 è elevato al 40% della SC interessata da tali interventi. In tali ultimi casi è altresì

prescritto uno standard di spazi pubblici a verde attrezzato comprendendo in tale accezione anche gli spazi di cui alla seguente voce “spazi a terra” - pari al 60% della medesima SC, sempre monetizzabile.

Gli standard di parcheggio possono essere reperiti anche all'esterno dell'area programma, in soluzione a raso o all'interno di parcheggi attrezzati multipiano o interrati, mediante specifico convenzionamento.

Spazi a terra

Gli spazi liberi a terra destinati all'uso pubblico, o che prevedono la presenza continuativa o frequente del pubblico, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, devono risultare in misura non inferiore al 25% della ST e devono comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni esistenti.

Tali spazi vanno intesi come spazi pedonali attrezzati, coperti e scoperti, arredati per la sosta e l'animazione, in forma quanto più possibile continua.

L'organizzazione spaziale deve risultare aperta in diverse direzioni, valorizzando particolarmente i fronti connessi agli spazi pedonali pubblici.

I piani terra degli edifici vanno di norma riservati a funzioni commerciali, di pubblico esercizio e ad attività di servizio, ed i percorsi pedonali devono definirsi con chiarezza come elementi di connessione con il sistema più generale dell'animazione urbana, ed i relativi spazi pedonali attrezzati.

2. *Interventi su area programma: recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio.*

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per una quota corrispondente a quella necessaria per il raggiungimento di una dotazione di un bagno, di SU non superiore a 4 mq., per ogni camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera confermata;
- del 5% della SC degli edifici che vengono integralmente sostituiti, a condizione che non venga ridotta la capacità insediativa esistente dell'uso e1 e non venga aumentata la relativa capacità ricettiva esistente.

Usi ammessi

- a) Gli usi a1, b2.1, b2.7, b3.1, b4.3 escluse le sale da ballo, b4.6, b5 sono confermati nella capacità insediativa esistente complessivamente considerata. Tali usi possono subire trasformazioni nei rapporti interni, ovvero essere introdotti ex novo o incrementati in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri usi.
- b) Gli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.2 non possono subire riduzioni della loro capacità insediativa complessiva.

- c) Gli usi e1 possono subire complessivamente una riduzione della capacità insediativa fino al 25% della capacità insediativa esistente. Tali possibilità di riduzione degli usi escludono l'applicazione degli incrementi di potenzialità edificatoria di cui sopra, fatta eccezione per quelli volti alla realizzazione di parcheggi interrati, e possono essere utilizzate per incrementare la presenza degli usi di cui al precedente punto a).
- d) Altri eventuali usi non citati possono essere confermati o trasformati.
- e) Gli eventuali incrementi di SC ammessi vanno destinati agli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.2, b4.3, b5.

Standard urbanistici

Oltre agli standard di parcheggio di tipo P2 e P3, legati ai diversi usi, è previsto uno standard di parcheggio pubblico P1 non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di SC; nel caso di realizzazione di SC aggiuntiva e nel caso di CD da uso a1 ad altri usi, lo standard P1 è elevato al 40% della SC interessata da tali interventi. In tali ultimi casi è altresì prescritto uno standard di spazi pubblici a verde attrezzato -comprendendo in tale accezione anche gli spazi di cui alla seguente voce "spazi a terra" - pari al 60% della medesima SC, sempre monetizzabile.

Gli standard di parcheggio possono essere reperiti anche all'esterno dell'area programma, in soluzione a raso o all'interno di parcheggi attrezzati multipiano o interrati, mediante specifico convenzionamento.

Spazi a terra

Gli spazi liberi a terra destinati all'uso pubblico, o che prevedono la presenza continuativa o frequente del pubblico, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, devono risultare di entità non inferiore al 15% della ST e devono comunque subire un incremento pari ad almeno il 25% rispetto alle dotazioni esistenti.

Tali spazi vanno intesi come spazi pedonali attrezzati, coperti e scoperti, arredati per la sosta e l'animazione, in forma quanto più possibile continua.

L'organizzazione spaziale deve risultare aperta in diverse direzioni, valorizzando particolarmente i fronti connessi agli spazi pedonali pubblici.

I piani terra degli edifici vanno di norma riservati a funzioni commerciali, di pubblico esercizio e ad attività di servizio, ed i percorsi pedonali devono definirsi con chiarezza come elementi di connessione con il sistema più generale dell'animazione urbana, ed i relativi spazi pedonali attrezzati.

3. ***Interventi su singola unità edilizia: rinnovo.*** Gli interventi di rinnovo devono prevedere una soglia minima degli spazi liberi a terra destinati all'uso pubblico, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 20% di SF, ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% rispetto alle dotazioni esistenti. Tale vincolo d'uso pubblico si perfeziona tramite atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, ove si contempla la cessione del diritto d'uso all'Amministrazione Comunale, ferma restando la proprietà privata dell'area e l'assunzione da parte della medesima proprietà degli oneri di manutenzione dell'area sistemata.
Nella ricostruzione non potrà in ogni caso essere superato $UF = 1,6 \text{ mq/mq.}$, ferme restando le ulteriori limitazioni seguenti.

3.1 - *Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)*

Potenzialità edificatoria

UF max = 0,4 mq/mq, oppure SC max = SC esistente.

Nell'unità contrassegnata col numero 1 nella planimetria 4a è ammessa, in aggiunta alla SC di cui sopra, la realizzazione di locali per attività commerciali lungo la "mura Majani", con le medesime caratteristiche di estensione dei locali e di tipologie delle aperture già presenti lungo tale manufatto.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti compresi fra quelli di cui al punto 1, lettera a) del presente articolo.

I rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi usi esistenti possono essere trasformati a favore degli usi a1, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.3, con esclusione delle sale da ballo, ferma restando la capacità insediativa dell'uso a.1 esistente nei piani superiori al piano terra.

L'unità contrassegnata col numero 1 nella planimetria 4a, in caso di decadenza della concessione in essere alla data di adozione delle presenti Norme, si intende automaticamente riclassificata, ed è quindi utilizzabile come unità edilizia a prevalente destinazione commerciale e a pubblici esercizi (c), di cui al seguente punto 3.3, ferme restando le disposizioni di cui sopra inerenti la potenzialità edificatoria.

Standard urbanistici

Nel caso di incremento della SC interessata dagli usi di tipo "b" dovrà essere ceduto uno standard di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato rispettivamente pari al 40% e al 60% delle SC interessata da tali usi. Detto standard è sempre monetizzabile.

3.2 - *Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b)*

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per una quota corrispondente a quella necessaria per il raggiungimento di una dotazione di un bagno, di SU non superiore a 4 mq., per ogni camera alberghiera priva di bagno, o comunque con bagno inferiore a detta superficie;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti compresi fra quelli di cui al punto 1, lettera a) del presente articolo.

L'uso e1 non può subire una riduzione della capacità insediativa esistente.

Gli altri usi esistenti possono essere trasformati verso gli usi di cui al punto 1 lettera a) del presente articolo.

3.3 - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (c)

Potenzialità edificatoria.

SC max = SC esistente.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti compresi fra quelli di cui al punto 1, lettera a) del presente articolo.

I rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi usi esistenti possono essere trasformati a favore degli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.3, escluse le sale da ballo, b5.

3.4 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento.

SC max = SC esistente, ridotta almeno del 10% nel caso di cambio d'uso in unità edilizie con UF esistente superiore a 0,8 mq/mq., nonché, in tutte le unità edilizie, di almeno il 15% della SC oggetto di sanatoria ai sensi della legislazione in materia.

H max = H esistente.

RQ max = RQ esistente.

Usi ammessi

L'uso e1 può subire una riduzione fino al 100% della rispettiva capacità insediativa, ed insieme agli altri eventuali usi esistenti può essere sostituito dagli usi a1, a2, b2.1, b2.7, b4.1. Gli alloggi non dovranno essere di tipo monolocale.

3.5 - Unità edilizie non classificate in funzione degli usi esistenti (f)

Potenzialità edificatoria.

SC max = SC esistente.

Nell'unità edilizia contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G.: SC max = SC esistente ad uso residenziale.

Usi ammessi

Usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3, con esclusione delle sale da ballo; uso a1 in forma non prevalente.

Nell'unità edilizia contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G.: uso a1.

Standard urbanistici

Valgono le disposizioni di cui al precedente punto 3.1.

3.6 - Unità edilizie di tipo misto (g)

Potenzialità edificatoria.

SC max = SC esistente.

Usi ammessi

Gli usi esistenti possono essere confermati o sostituiti dagli usi a1, a2, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.3, escluse le sale da ballo, b5.

Standard urbanistici

Valgono le disposizioni di cui al precedente punto 3.1.

4. Interventi su singola unità edilizia: recupero.

4.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)

Tipi d'intervento ammessi

MO, MS, RC, RE; AM fino al raggiungimento di UF max = 0,4 mq/mq.

Nell'unità contrassegnata col numero 1 nella planimetria 4a è altresì ammessa la realizzazione della SC aggiuntiva di cui al precedente punto 3.1.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.1.

Standard urbanistici

Valgono le disposizioni di cui al precedente punto 3.1.

4.2 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b)

Tipi d'intervento ammessi

- MO, MS, RC, RE;

- AM fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di SU non superiore a mq. 4, per ciascuna camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie e per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.2.

4.3 - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (c)

Tipi d'intervento ammessi

MO, MS, RC, RE.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.3.

4.4 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)

Tipi d'intervento ammessi

CD, MO, MS, RC, RE, con obbligo di riduzione di almeno il 10% della SC in caso di cambio d'uso in unità edilizie con UF esistente superiore a 0,8 mq/mq., nonché, in tutte le unità edilizie, di almeno il 15% della SC oggetto di sanatoria ai sensi della legislazione in materia.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.4.

4.5 - Unità edilizie non classificate in funzione degli usi esistenti (f)

Tipi d'intervento ammessi

CD, MO, MS, RC, RE.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.5.

Nell'unità edilizia contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G.: uso al limitatamente alla SC così utilizzata alla data di adozione del presente P.R.G..

Standard urbanistici

Valgono le disposizioni di cui al precedente punto 3.1.

4.6 - Unità edilizie di tipo misto (g)

Tipi d'intervento ammessi

CD, MO, MS, RC, RE.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.6.

Standard urbanistici

Valgono le disposizioni di cui al precedente punto 3.1.

Art. 4.4.5 - T2/Zona turistica e ricettiva del litorale

1. Interventi su area programma: rinnovo urbanistico ed edilizio.

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile, tranne che nelle aree contrassegnate col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G.:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera confermata;
- del 10%, 15%, 20%, nel caso di area programma con UF esistente inferiore a 1,6 mq/mq e composta, rispettivamente, da due, tre, quattro o più unità edilizie, a

condizione che non venga ridotta la capacità insediativa esistente dell'uso e1 e non venga aumentata la relativa capacità ricettiva esistente. Nel caso di area programma con UF esistente uguale o superiore a 1,6 mq/mq. e inferiore a 2,3 mq/mq, detti incrementi si intendono rispettivamente ridotti all'8%, 12%, 15%, mentre nel caso di area programma con UF esistente uguale o superiore a 2,3 mq/mq la SC esistente non potrà essere incrementata di più del 5%, indipendentemente dal numero di unità edilizie costituenti l'area programma, sempre ferma restando la capacità ricettiva esistente.

Usi ammessi

- a) L'uso e1 non può subire riduzioni della sua capacità insediativa complessiva, e può essere introdotto ex novo o incrementato in misura corrispondente alla riduzione di altri usi.
- b) Altri eventuali usi non citati possono essere confermati o sostituiti dall'uso e1.
- c) Eventuali usi di tipo "b" esistenti possono essere sostituiti dall'uso b4.3, con esclusione delle sale da ballo.
- d) Gli eventuali incrementi di SC ammessi vanno destinati all'uso e1.

Standard urbanistici

Oltre agli standard di parcheggio di tipo P2 e P3, legati ai diversi usi, è previsto uno standard di parcheggio pubblico P1 non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di SC; nel caso di realizzazione di SC aggiuntiva e nel caso di CD da uso a1 ad altri usi, lo standard P1 è elevato al 40% della SC interessata da tali interventi. In tali ultimi casi è altresì prescritto uno standard di spazi pubblici a verde attrezzato pari al 60% della medesima SC, sempre monetizzabile.

Gli standard di parcheggio possono essere reperiti anche all'esterno dell'area programma, in soluzione a raso o all'interno di parcheggi attrezzati multipiano o interrati, mediante specifico convenzionamento.

Spazi a terra

Gli spazi liberi a terra vanno intesi come spazi di soggiorno all'aperto e riservati a servizi di uso comune degli ospiti (piscine, aree verdi, ecc.).

La quota di forma compatta di tali spazi, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, deve risultare di entità non inferiore al 20% della ST e deve comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni esistenti.

L'organizzazione spaziale deve valorizzare particolarmente la compattazione degli spazi liberi e la permeabilità visiva mare-retroterra.

I piani terra degli edifici alberghieri vanno di norma riservati a funzioni di soggiorno, integrate agli spazi liberi a terra.

2. Interventi su area programma: recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio.

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile, tranne che nelle aree contrassegnate col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G.:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;

- per una quota corrispondente a quella necessaria per il raggiungimento di una dotazione di un bagno, di SU non superiore a 4 mq., per ogni camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera confermata;
- del 5% della SC degli edifici che vengono integralmente sostituiti, ferma restando la capacità ricettiva esistente.

Usi ammessi

- a) L'uso e1 non può subire riduzioni della sua capacità insediativa complessiva, e può essere introdotto ex novo o incrementato in misura corrispondente alla riduzione di altri usi.
- b) Altri eventuali usi non citati possono essere confermati o sostituiti dall'uso e1.
- c) Gli eventuali incrementi di SC ammessi vanno destinati all'uso e1.

Standard urbanistici

Oltre agli standard di parcheggio di tipo P2 e P3, legati ai diversi usi, è previsto uno standard di parcheggio pubblico P1 non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di SC; nel caso di realizzazione di SC aggiuntiva e nel caso di CD da uso a1 ad altri usi, lo standard P1 è elevato al 40% della SC interessata da tali interventi. In tali ultimi casi è altresì prescritto uno standard di spazi pubblici a verde attrezzato pari al 60% della medesima SC, sempre monetizzabile.

Gli standard di parcheggio possono essere reperiti anche all'esterno dell'area programma, in soluzione a raso o all'interno di parcheggi attrezzati multipiano o interrati, mediante specifico convenzionamento.

Spazi a terra

Gli spazi liberi a terra vanno intesi come spazi di soggiorno all'aperto e riservati a servizi di uso comune degli ospiti (piscine, aree verdi, ecc.).

La quota di forma compatta di tali spazi, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, deve risultare di entità non inferiore al 15% della ST e deve comunque subire un incremento pari ad almeno il 20% rispetto alle dotazioni esistenti.

L'organizzazione spaziale deve valorizzare particolarmente la compattazione degli spazi liberi e la permeabilità visiva mare-retroterra.

I piani terra degli edifici alberghieri vanno di norma riservati a funzioni di soggiorno, integrate agli spazi liberi a terra.

3. ***Interventi su singola unità edilizia: rinnovo.*** Gli interventi di rinnovo devono prevedere una soglia minima degli spazi liberi a terra di forma compatta riservati al soggiorno degli ospiti, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 20% di SF, ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% rispetto alle dotazioni esistenti, valorizzando la permeabilità visiva mare-retroterra.

Nella ricostruzione non potrà in ogni caso essere superato $UF = 1,6 \text{ mq/mq.}$, ferme restando le ulteriori limitazioni seguenti.

3.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)

Potenzialità edificatoria

UF max = 0,4 mq/mq, oppure SC max = SC esistente.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti.

I rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi usi esistenti possono essere trasformati a favore degli usi a1 ed e1, i quali se esistenti non possono in ogni caso subire una riduzione della rispettiva capacità insediativa. Eventuali usi di tipo “b” possono altresì essere sostituiti dagli usi b2.7 e b4.3, con esclusione delle sale da ballo.

3.2 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b)

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile, tranne che nelle aree contrassegnate col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G.:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per una quota corrispondente a quella necessaria per il raggiungimento di una dotazione di un bagno, di SU non superiore a 4 mq., per ogni camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti.

L'uso e1 non può subire una riduzione della capacità insediativa esistente.

Gli altri usi esistenti possono essere sostituiti dall'uso e1, ferma restando la capacità ricettiva esistente.

3.3 - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (c)

Potenzialità edificatoria.

SC max = SC esistente.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti.

I rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi usi esistenti possono essere trasformati a favore degli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.3, escluse le sale da ballo, b5, e1.

3.4 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento.

SC max = SC esistente, ridotta del 10% nel caso di cambio d'uso in unità edilizie con UF esistente superiore a 0,8 mq/mq, nonché, in tutte le unità

edilizie, di almeno il 15% della SC oggetto di sanatoria ai sensi della legislazione in materia.

$H_{max} = H_{esistente}$.

$RQ_{max} = RQ_{esistente}$.

Usi ammessi

L'uso e1 può subire una riduzione fino al 100% della rispettiva capacità insediativa, ed insieme agli altri eventuali usi esistenti può essere sostituito dagli usi a1, a2. Gli alloggi non dovranno essere di tipo monolocale.

3.5 - Unità edilizie non utilizzate dal punto di vista edilizio (e)

Potenzialità edificatoria

$SC_{max} = SC_{esistente}$, incrementabile di una SAC massima di 1,0 mq/mq di SF per la realizzazione di parcheggi privati (P2 e/o P3) interrati, tranne che nelle aree contrassegnate col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G..

Usi ammessi

Tali unità sono utilizzabili esclusivamente come spazi integrativi delle unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b), per la realizzazione di parcheggi scoperti o interrati, giardini, spazi ricreativi all'aperto, funzionali alla riqualificazione dell'offerta ricettiva.

3.6 - Unità edilizie non classificate in funzione degli usi esistenti (f)

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento.

$SC_{max} = SC_{esistente}$ maggiorata del 30%, incrementabile di una SAC di 1,0 mq/mq di UF per la realizzazione di parcheggi privati (P2 e/o P3) interrati.

$H_{max} =$ pari a non più di due piani fuori terra.

Usi ammessi

Nelle unità edilizie contrassegnate col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G.: b2.7, b4.4.

Nelle altre unità edilizie: e1, senza aumento della capacità ricettiva esistente.

Standard urbanistici

Nelle unità edilizie contrassegnate col numero 1 gli interventi sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della zona G7 attigua all'unità edilizia.

3.7 - Unità edilizie di tipo misto (g)

Potenzialità edificatoria.

$SC_{max} = SC_{esistente}$.

Usi ammessi

Gli usi esistenti possono essere confermati o sostituiti dagli usi a1, a2, b2.7.

4. *Interventi su singola unità edilizia: recupero.*

4.1 - *Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)*

Tipi d'intervento ammessi

MO, MS, RC, RE; AM fino al raggiungimento di UF max = 0,4 mq/mq.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.1.

4.2 - *Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b)*

Tipi d'intervento ammessi

- MO, MS, RC, RE;

- tranne che nelle aree contrassegnate col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G.: AM fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di SU non superiore a mq. 4, per ciascuna camera alberghiera priva di bagno, o comunque con bagno inferiore a detta superficie e per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.2.

4.3 - *Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (c)*

Tipi d'intervento ammessi

MO, MS, RC, RE.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.3.

4.4 - *Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)*

Tipi d'intervento ammessi.

CD, MO, MS, RC, RE, con obbligo di riduzione del 10% della SC in caso di cambio d'uso in unità edilizie con UF esistente superiore a 0,8 mq/mq, nonché, in tutte le unità edilizie, di almeno il 15% della SC oggetto di sanatoria ai sensi della legislazione in materia.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per li usi al precedente punto 3.4.

4.5 - *Unità edilizie non classificate in funzione degli usi esistenti (f)*

Tipi d'intervento ammessi

CD, MO, MS, RC, RE.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.6.

Standard urbanistici

Vale quanto previsto per gli standard urbanistici al precedente punto 3.6.

4.6 - Unità edilizie di tipo misto (g)

Tipi d'intervento ammessi

CD, MO, MS, RC, RE.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.7.

Art. 4.4.6 - T3/Zona turistica e ricettiva

1. Interventi su area programma: rinnovo urbanistico ed edilizio.

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera confermata;
- del 10%, 15%, 20%, nel caso di area programma con UF esistente inferiore a 1,6 mq/mq e composta, rispettivamente, da due, tre, quattro o più unità edilizie, a condizione che non venga ridotta la capacità insediativa esistente dell'uso e1 e non venga aumentata la relativa capacità ricettiva esistente. Nel caso di area programma con UF esistente uguale o superiore a 1,6 mq/mq. e inferiore a 2,3 mq/mq, detti incrementi si intendono rispettivamente ridotti all'8%, 12%, 15%, mentre nel caso di area programma con UF esistente uguale o superiore a 2,3 mq/mq la SC esistente non potrà essere incrementata di più del 5%, indipendentemente dal numero di unità edilizie costituenti l'area programma, sempre ferma restando la capacità ricettiva esistente.

Usi ammessi

- a) Gli usi e1, a1, b2.7, b3.1, b4.3 escluse le sale da ballo, b4.1, b4.6, b5, sono confermati nella capacità insediativa esistente complessivamente considerata. Tali usi possono subire trasformazioni nei rapporti interni, ovvero essere introdotti ex novo od incrementati in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri usi.

- b) L'uso e1 può subire complessivamente una riduzione della capacità insediativa fino al 30% della capacità insediativa esistente. Tali possibilità di riduzione escludono l'applicazione degli incrementi di potenzialità edificatoria di cui sopra, fatta eccezione per quelli volti alla realizzazione di parcheggi interrati, e possono essere utilizzate per incrementare la presenza degli usi di cui al precedente punto a).
- c) Altri eventuali usi non citati possono essere confermati o sostituiti dagli usi di cui alla lettera a).
- d) Gli eventuali incrementi di SC ammessi vanno destinati agli usi e1, a1.

Standard urbanistici

Oltre agli standard di parcheggio di tipo P2 e P3, legati ai diversi usi, è previsto uno standard di parcheggio pubblico P1 non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di SC; nel caso di realizzazione di SC aggiuntiva e nel caso di CD da uso a1 ad altri usi, lo standard P1 è elevato al 40% della SC interessata da tali interventi. In tali ultimi casi è altresì prescritto uno standard di spazi pubblici a verde attrezzato pari al 60% della medesima SC, sempre monetizzabile.

Gli standard di parcheggio possono essere reperiti anche all'esterno dell'area programma, in soluzione a raso o all'interno di parcheggi attrezzati multipiano o interrati, mediante specifico convenzionamento.

Spazi a terra

Gli spazi liberi a terra vanno intesi come spazi di soggiorno all'aperto e riservati a servizi di uso comune degli ospiti (piscine, aree verdi, ecc.) o dei residenti.

La quota di forma compatta di tali spazi, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, deve risultare di entità non inferiore al 20% della ST e deve comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni esistenti.

L'organizzazione spaziale deve valorizzare particolarmente la compattazione degli spazi liberi.

I piani terra degli edifici alberghieri vanno di norma riservati a funzioni di soggiorno, integrate agli spazi liberi a terra.

2. Interventi su area programma: recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio.

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per una quota corrispondente a quella necessaria per il raggiungimento di una dotazione di un bagno, di SU non superiore a 4 mq., per ogni camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera confermata;
- del 5% della SC degli edifici che vengono integralmente sostituiti, ferma restando la capacità ricettiva esistente.

Usi ammessi

- a) Gli usi e1, a1, b2.7, b3.1, b4.3 escluse le sale da ballo, b4.1, b4.6, b5, sono confermati nella capacità insediativa esistente complessivamente considerata. Tali usi possono subire trasformazioni nei rapporti interni, ovvero essere introdotti ex novo od incrementati in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri usi.
- b) L'uso e1 può subire complessivamente una riduzione della capacità insediativa fino al 20% della capacità insediativa esistente. Tali possibilità di riduzione escludono l'applicazione degli incrementi di potenzialità edificatoria di cui sopra, fatta eccezione per quelli volti alla realizzazione di parcheggi interrati, e possono essere utilizzate per incrementare la presenza degli usi di cui al precedente punto a).
- c) Altri eventuali usi non citati possono essere confermati o sostituiti dagli usi di cui alla lettera a).
- d) Gli eventuali incrementi di SC ammessi vanno destinati agli usi e1, a1.

Standard urbanistici

Oltre agli standard di parcheggio di tipo P2 e P3, legati ai diversi usi, è previsto uno standard di parcheggio pubblico P1 non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di SC; nel caso di realizzazione di SC aggiuntiva e nel caso di CD da uso a1 ad altri usi, lo standard P1 è elevato al 40% della SC interessata da tali interventi. In tali ultimi casi è altresì prescritto uno standard di spazi pubblici a verde attrezzato pari al 60% della medesima SC, sempre monetizzabile.

Gli standard di parcheggio possono essere reperiti anche all'esterno dell'area programma, in soluzione a raso o all'interno di parcheggi attrezzati multipiano o interrati, mediante specifico convenzionamento.

Spazi a terra

Gli spazi liberi a terra vanno intesi come spazi di soggiorno all'aperto e riservati a servizi di uso comune degli ospiti (piscine, aree verdi, ecc.) o dei residenti.

La quota di forma compatta di tali spazi, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, deve risultare di entità non inferiore al 15% della ST, e deve comunque subire un incremento pari ad almeno il 20% rispetto alle dotazioni esistenti.

L'organizzazione spaziale deve valorizzare particolarmente la compattazione degli spazi liberi.

I piani terra degli edifici alberghieri vanno di norma riservati a funzioni di soggiorno, integrate agli spazi liberi a terra.

3. ***Interventi su singola unità edilizia: rinnovo.*** Gli interventi di rinnovo devono prevedere una soglia minima degli spazi liberi a terra di forma compatta riservati al soggiorno degli ospiti, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 20% di SF, ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% rispetto alle dotazioni esistenti. Nella ricostruzione non potrà in ogni caso essere superato $UF = 1,6 \text{ mq/mq.}$, ferme restando le ulteriori limitazioni seguenti.

3.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)

Potenzialità edificatoria

UF max = 0,4 mq/mq, oppure SC max = SC esistente.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti.

I rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi usi esistenti possono essere trasformati a favore degli usi a1 ed e1, i quali se esistenti non possono in ogni caso subire una riduzione della rispettiva capacità insediativa. Eventuali usi di tipo "b" possono altresì essere sostituiti dagli usi b2.7 e b4.3, con esclusione delle sale da ballo.

3.2 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b)

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per una quota corrispondente a quella necessaria per il raggiungimento di una dotazione di un bagno, di SU non superiore a 4 mq., per ogni camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti.

L'uso e1 non può subire una riduzione della capacità insediativa esistente.

Gli altri usi esistenti possono essere sostituiti dall'uso e1, ferma restando la capacità ricettiva esistente.

3.3 - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (c)

Potenzialità edificatoria.

SC max = SC esistente.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti.

I rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi usi esistenti possono essere trasformati a favore degli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.3, escluse le sale da ballo, b5, e1.

3.4 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento.

SC max = SC esistente, ridotta del 10% nel caso di cambio d'uso in unità edilizie con UF esistente superiore a 0,8 mq/mq, nonché, in tutte le unità edilizie, di almeno il 15% della SC oggetto di sanatoria ai sensi della legislazione in materia.

H max = H esistente.

$RQ_{max} = RQ_{esistente}$.

Usi ammessi

L'uso e1 può subire una riduzione fino al 100% della rispettiva capacità insediativa, ed insieme agli altri eventuali usi esistenti può essere sostituito dagli usi a1, a2. Gli alloggi non dovranno essere di tipo monocale.

3.5 - Unità edilizie non utilizzate dal punto di vista edilizio (e)

Potenzialità edificatoria

$SC_{max} = SC_{esistente}$, incrementabile di una SAC massima di 1,0 mq/mq di SF per la realizzazione di parcheggi privati (P2 e/o P3) interrati.

Usi ammessi

Tali unità sono utilizzabili esclusivamente come spazi integrativi delle unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b), per la realizzazione di parcheggi scoperti o interrati, giardini, spazi ricreativi all'aperto, funzionali alla riqualificazione dell'offerta ricettiva.

3.6 - Unità edilizie di tipo misto (g)

Potenzialità edificatoria.

$SC_{max} = SC_{esistente}$.

Usi ammessi

Gli usi esistenti possono essere confermati o sostituiti dagli usi a1, a2, b2.7.

4. Interventi su singola unità edilizia: recupero.

4.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)

Tipi d'intervento ammessi

- MO, MS, RC, RE;
- AM fino al raggiungimento di $UF_{max} = 0,4$ mq/mq.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.1.

4.2 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b)

Tipi d'intervento ammessi

- MO, MS, RC, RE;
- AM fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di SU non superiore a mq. 4, per ciascuna camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie, e per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.2.

4.3 - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (c)

Tipi d'intervento ammessi

MO, MS, RC, RE.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.3.

4.4 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)

Tipi d'intervento ammessi

CD, MO, MS, RC, RE, con obbligo di riduzione del 10% della SC in caso di cambio d'uso in unità edilizie con UF esistente superiore a 0,8 mq/mq, nonché, in tutte le unità edilizie, di almeno il 15% della SC oggetto di sanatoria ai sensi della legislazione in materia.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.4

4.5 - Unità edilizie di tipo misto (g)

Tipi d'intervento ammessi

CD, MO, MS, RC, RE.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.6.

Art. 4.4.7 - T4/Zona turistica e residenziale

1. Interventi su area programma: rinnovo urbanistico ed edilizio.

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera confermata;
- del 10%, 15%, 20%, nel caso di area programma con UF esistente inferiore a 1,6 mq/mq e composta, rispettivamente, da due, tre, quattro o più unità edilizie, a condizione che non venga ridotta la capacità insediativa esistente dell'uso e1 e non venga aumentata la relativa capacità ricettiva esistente. Nel caso di area programma

con UF esistente uguale o superiore a 1,6 mq/mq. e inferiore a 2,3 mq/mq, detti incrementi si intendono rispettivamente ridotti all'8%, 12%, 15%, mentre nel caso di area programma con UF esistente uguale o superiore a 2,3 mq/mq la SC esistente non potrà essere incrementata di più del 5%, indipendentemente dal numero di unità edilizie costituenti l'area programma, sempre ferma restando la capacità ricettiva esistente. Tutti gli incrementi non sono ammessi nella zona T4 ad est del Viale Fiume.

Usi ammessi

- a) Gli usi e1, a1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.6, b5, sono confermati nella capacità insediativa esistente complessivamente considerata. Tali usi possono subire trasformazioni nei rapporti interni, ovvero essere introdotti ex novo o incrementati in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri usi.
- b) L'uso e1 può subire complessivamente una riduzione della capacità insediativa fino al 50% della capacità insediativa esistente. Tali possibilità di riduzione degli usi escludono l'applicazione degli incrementi di potenzialità edificatoria di cui sopra, fatta eccezione per quelli volti alla realizzazione di parcheggi interrati, e possono essere utilizzate per incrementare la presenza degli usi di cui al precedente punto a).
- c) Altri eventuali usi non citati possono essere confermati o sostituiti dagli usi di cui alla lettera a).
- d) Gli eventuali incrementi di SC ammessi vanno destinati agli usi e1.

Standard urbanistici

Oltre agli standard di parcheggio di tipo P2 e P3, legati ai diversi usi, è previsto uno standard di parcheggio pubblico P1 non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di SC; nel caso di realizzazione di SC aggiuntiva e nel caso di CD da uso a1 ad altri usi, lo standard P1 è elevato al 40% della SC interessata da tali interventi. In tali ultimi casi è altresì prescritto uno standard di spazi pubblici a verde attrezzato pari al 60% della medesima SC, sempre monetizzabile.

Gli standard di parcheggio possono essere reperiti anche all'esterno dell'area programma, in soluzione a raso o all'interno di parcheggi attrezzati multipiano o interrati, mediante specifico convenzionamento.

Spazi a terra

Gli spazi liberi a terra vanno intesi come spazi di soggiorno all'aperto e riservati a servizi di uso comune degli ospiti (piscine, aree verdi, ecc.) o dei residenti.

La quota di forma compatta di tali spazi, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, deve risultare di entità non inferiore al 20% della ST, e deve comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni esistenti.

L'organizzazione spaziale deve valorizzare particolarmente la compattazione degli spazi liberi.

I piani terra degli edifici alberghieri vanno di norma riservati a funzioni di soggiorno, integrate agli spazi liberi a terra.

2. Interventi su area programma: recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio.

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per una quota corrispondente a quella necessaria per il raggiungimento di una dotazione di un bagno, di SU non superiore a 4 mq., per ogni camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera confermata;
- del 5% della SC degli edifici che vengono integralmente sostituiti, a condizione che non venga ridotta la capacità insediativa esistente dell'uso e1 e non venga aumentata la relativa capacità ricettiva esistente. Tale incremento non è ammesso nella zona T4 ad est del Viale Fiume.

Usi ammessi

- a) Gli usi e1, a1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.6, b5, sono confermati nella capacità insediativa esistente complessivamente considerata. Tali usi possono subire trasformazioni nei rapporti interni, ovvero essere introdotti ex novo o incrementati in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri usi.
- b) L'uso e1 può subire complessivamente una riduzione della capacità insediativa fino al 50% della capacità insediativa esistente. Tali possibilità di riduzione degli usi escludono l'applicazione degli incrementi di potenzialità edificatoria di cui sopra, fatta eccezione per quelli volti alla realizzazione di parcheggi interrati, e possono essere utilizzate per incrementare la presenza dell'uso a1.
- c) Altri eventuali usi non citati possono essere confermati o sostituiti dagli usi di cui alla lettera a).
- d) Gli eventuali incrementi di SC ammessi vanno destinati agli usi e1, a1.

Standard urbanistici

Oltre agli standard di parcheggio di tipo P2 e P3, legati ai diversi usi, è previsto uno standard di parcheggio pubblico P1 non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di SC; nel caso di realizzazione di SC aggiuntiva e nel caso di CD da uso a1 ad altri usi, lo standard P1 è elevato al 40% della SC interessata da tali interventi. In tali ultimi casi è altresì prescritto uno standard di spazi pubblici a verde attrezzato pari al 60% della medesima SC, sempre monetizzabile.

Gli standard di parcheggio possono essere reperiti anche all'esterno dell'area programma, in soluzione a raso o all'interno di parcheggi attrezzati multipiano o interrati, mediante specifico convenzionamento.

Spazi a terra

Gli spazi liberi a terra vanno intesi come spazi di soggiorno all'aperto e riservati a servizi di uso comune degli ospiti (piscine, aree verdi, ecc.) o dei residenti.

La quota di forma compatta di tali spazi, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, deve risultare di entità non inferiore al 15% della ST, e deve comunque subire un incremento pari ad almeno il 20% rispetto alle dotazioni esistenti.

L'organizzazione spaziale deve valorizzare particolarmente la compattazione degli spazi liberi.

I piani terra degli edifici alberghieri vanno di norma riservati a funzioni di soggiorno, integrate agli spazi liberi a terra.

3. ***Interventi su singola unità edilizia: rinnovo.*** Gli interventi di rinnovo devono prevedere, in ogni caso, una soglia minima degli spazi liberi a terra di forma compatta riservati al soggiorno degli ospiti, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 20% di SF, ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% rispetto alle dotazioni esistenti.

Nella ricostruzione non potrà in ogni caso essere superato $UF = 1,6 \text{ mq/mq.}$, ferme restando le ulteriori limitazioni seguenti.

3.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)

Potenzialità edificatoria

$UF \text{ max} = 0,4 \text{ mq/mq}$, oppure $SC \text{ max} = SC \text{ esistente}$.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti.

I rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi usi esistenti possono essere trasformati a favore degli usi $a1$ ed $e1$, i quali se esistenti non possono in ogni caso subire una riduzione della rispettiva capacità insediativa.

3.2 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b)

Potenzialità edificatoria

$SC \text{ max} = SC \text{ esistente}$, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per una quota corrispondente a quella necessaria per il raggiungimento di una dotazione di un bagno, di SU non superiore a 4 mq., per ogni camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie;
- per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti.

L'uso $e1$ non può subire una riduzione della capacità insediativa esistente.

Gli altri usi esistenti possono essere sostituiti dall'uso $e1$, ferma restando la capacità ricettiva esistente.

3.3 - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (c)

Potenzialità edificatoria.

$SC \text{ max} = SC \text{ esistente}$.

Usi ammessi

Sono confermati gli usi esistenti.

I rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi usi esistenti possono essere trasformati a favore degli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.3, escluse le sale da ballo, b5, e1.

3.4 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento

SC max = SC esistente, ridotta del 10% nel caso di cambio d'uso in unità edilizie con UF esistente superiore a 0,8 mq/mq, nonché, in tutte le unità edilizie, di almeno il 15% della SC oggetto di sanatoria ai sensi della legislazione in materia.

H max = H esistente.

RQ max = RQ esistente.

Usi ammessi

L'uso e1 può subire una riduzione fino al 100% della rispettiva capacità insediativa, ed insieme agli altri eventuali usi esistenti può essere sostituito dagli usi a1, a2, b2.7, b4.1, nonché b2.1 limitatamente al piano terra dell'edificio. Gli alloggi non dovranno essere di tipo monolocale.

3.5 - Unità edilizie non utilizzate dal punto di vista edilizio (e)

Potenzialità edificatoria

SC max = SC esistente, incrementabile di una SAC massima di 1,0 mq/mq di SF per la realizzazione di parcheggi privati (P2 e/o P3) interrati.

Usi ammessi

Tali unità sono utilizzabili esclusivamente come spazi integrativi delle unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b), per la realizzazione di parcheggi scoperti o interrati, giardini, spazi ricreativi all'aperto, funzionali alla riqualificazione dell'offerta ricettiva.

3.6 - Unità edilizie non classificate in funzione degli usi esistenti (f)

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento.

SC max = SC esistente.

H max = m. 12,0.

Nell'unità edilizia contrassegnata col numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. valgono i seguenti parametri:

- IF = 3,0 mc/mq.. Nei casi di demolizione e ricostruzione è ammessa la ricostituzione del volume precedente, anche se questo risulta in eccesso rispetto all'indice fondiario, purché non superi l'indice fondiario di 5 mc/mq. ovvero il 70% della volumetria preesistente. Per quanto attiene agli altri

parametri, il progetto di ricostruzione dovrà risultare migliorativo rispetto al manufatto preesistente particolarmente per quanto attiene alle distanze dai confini, nel senso di ottenere distanze superiori rispetto a quelle precedenti, ovvero particolari allineamenti prescritti dall'Amministrazione Comunale;

- H max = m. 12,0, oppure la maggiore altezza per gli edifici preesistenti, anche nel caso di ricostruzioni (RI);
- distanza dai confini nel caso di nuovo insediamento = m. 5,00, salvo edificazione a secco, se derivante da progetto unitario, ma non meno di $\frac{1}{2}$ di H nel caso di H superiore a m. 10,00;
- distanza fra edifici nel caso di nuovo insediamento = m. 10,00, salva la facoltà del Sindaco di autorizzare costruzioni a secco, ma non meno della somma di $\frac{1}{2}$ di H degli edifici prospicienti nel caso di H superiore a m. 10,00;
- distanze da strade pubbliche nel caso di nuovo insediamento = m. 5,00 dal ciglio, salvi diversi limiti di edificazione indicati nella cartografia e salve minori o maggiori distanze che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ritenesse di prescrivere per il rispetto di allineamenti precostituiti, facendo sempre salva la verifica e l'osservanza delle norme in materia di costruzioni in zone sismiche; nel caso di edifici ricostruiti di altezza superiore a m. 12,00 dovranno osservarsi le distanze tra gli edifici prospicienti da una parte e l'altra della strada di modo che queste non siano superiori alla somma delle metà H degli edifici stessi.

In tale medesima unità edilizia vanno salvaguardate le alberature esistenti.

Particolari definizioni di indici e parametri d'intervento

Gli indici e i parametri d'intervento previsti per l'unità edilizia contrassegnata col numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. sono da riferirsi alle seguenti definizioni:

a) Altezza dei fabbricati = H

L'altezza dei fabbricati si misura in metri lineari dalla quota del marciapiede della strada di lottizzazione, ovvero della più vicina strada di accesso all'immobile, posto che la differenza di quota fra il marciapiede e la strada non sia superiore ai m. 0,20, alla più alta fra le seguenti quote: gronda, intradosso dell'ultimo piano. Ciò vale ai fini della determinazione dell'altezza massima, oltre la quale non è consentito alcun tipo di edificazione, nè in arretrato nè a veranda, salvi i volumi tecnici.

Nel caso di fronte su strade in pendenza, si considera l'altezza media per ciascuna parte di fronte.

Nel caso di assenza di marciapiede si considera la quota stradale maggiore di m. 0,20.

Nel caso di strade non pavimentate, l'Ufficio Tecnico Comunale stabilirà la quota stradale al finito.

Nel caso di edificio con fronti prospicienti su strade e/o marciapiedi di quota diversa, si considera la altezza spiccata dalla quota più bassa.

Ai fini della determinazione dei distacchi dei fronti fra loro, si considera partitamente l'altezza propria a ciascun fronte, misurata dallo spiccatto del marciapiede, nel caso di corpi di fabbricato distinti, oppure dallo spiccatto della soletta sottostante, nel caso di fronti facenti parte dello stesso corpo di fabbrica.

Nel caso di "mansarde" o comunque di ambienti abitabili con soffitto obliquo, dovrà considerarsi la media altezza dell'intradosso che non dovrà risultare inferiore a m. 2,70, dal pavimento finito.

Nel caso di sottotetti non abitabili la media altezza dell'intradosso del solaio sottostante non dovrà superare m. 1,50 e le coperture a falde dovranno avere pendenze comprese tra il 30% e il 40%.

Non sono inoltre ammessi abbaini o sporti di alcun tipo dai piani di falda ed eventuali superfici trasparenti non potranno estendersi globalmente oltre 1/30 della superficie di falda, nè singolarmente superare l'estensione di mq. 0,40.

Si possono aprire finestre nelle "pennuzze"; non si possono eseguire balconi, WC e scale di accesso esterne ai sottotetti; la sporgenza massima dei cornicioni e/o delle falde del tetto non deve superare ml. 1,50 dal filo esterno delle murature;

b) Volume = V

Il volume dei fabbricati si misura in metri cubi e si calcola piano per piano, secondo la forma dell'edificio, comprendendovi corpi a sbalzo chiusi (bow-windows) e balconi in loggia.

Si escludono dal calcolo:

- 1) i volumi tecnici oltre l'altezza massima consentita, ovvero oltre l'altezza effettiva, se questa è inferiore a quella consentita, quali camini, canne di aerazione, cabine dell'ascensore, cabine elettriche, eccetera;
- 2) i volumi al di sotto della quota del marciapiede di cui al paragrafo a) precedente, purché non abitabili o agibili. Per locali agibili da escludere dal conteggio della volumetria, si intendono i locali di deposito o simili non inerenti o collegati ad attività produttive, commerciali, ricreative e direzionali;
- 3) il volume lordo dei boxes per auto interni o esterni all'edificio principale, asserviti esclusivamente a tale uso con vincolo trascritto all'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari, purché di altezza netta interna non superiore a ml. 2,10. Qualora gli organi competenti prescrivano un'altezza superiore a ml. 2,10, il conteggio della volumetria verrà effettuato detraendo solo quanto già stabilito in precedenza e non l'eventuale maggiore altezza;
- 4) il volume lordo dei portici ad uso condominiale, non aperti su spazio pubblico, e degli spazi a piano terra pure ad uso condominiale, quali lavanderie, stenditoi e simili, purché di altezza non superiore a m. 2,40 e vincolati perennemente come tali;
- 5) il volume lordo dei portici assoggettati a servitù di pubblico transito.

c) Superficie utile netta = Su

S'intende per superficie utile netta l'area degli ambienti soggetti al permesso di abitabilità misurata in metri quadri, al netto dei tavolati e dei muri di ambito, comprendendovi corpi a sbalzo chiusi e balconi in loggia.

d) Superficie fondiaria = Sf

S'intende per superficie fondiaria l'area del lotto edificabile, misurata in metri quadri sull'elaborato di P.R.G., al netto di ogni tipo di spazio pubblico, ovvero limitata da differenti destinazioni di zona.

e) Indice fondiario = If

L'indice fondiario è dato dal rapporto V/S_f , ovvero mc/mq. netti;

- f) Superficie coperta = S_q
S'intende per superficie coperta S_q l'area investita dalla proiezione orizzontale del fabbricato con esclusione dei balconi aperti.
- g) Rapporto di copertura = Q
S'intende per rapporto di copertura quello che si instaura fra la superficie coperta S_q (o la somma delle S_q) e la superficie fondiaria S_f .
- h) Distacco degli edifici fra loro, dai confini e da strade pubbliche = D_e, D_c, D_s
Il distacco fra gli edifici e fra questi e confini e strade pubbliche, è misurato perpendicolarmente ai fronti degli edifici e delle linee di confine; gli spigoli vengono raccordati a cerchio. S'intende che i confini di zona prevalgono su quelli di proprietà ove tra loro non coincidano.
- i) Tettoie, pensiline, balconi
La distanza delle tettoie, pensiline e balconi dai confini non può essere inferiore a ml. 2,00, sempre comunque fatto salvo quanto verrà previsto nel piano attuativo. Per eventuali scale antincendio obbligatorie, di farà riferimento al Codice Civile.

Usi ammessi

Usi a1, b4.1, b4.2, b5.1, b5.3. Nell'unità edilizia contrassegnata col numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. sono inoltre ammessi: b2.1, b2.7, b3.1, b4.3, con esclusione delle sale da ballo.

Standard urbanistici

Nell'unità edilizia contrassegnata col numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. la realizzazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del parcheggio pubblico attiguo all'unità edilizia.

3.7 - Unità edilizie di tipo misto (g)

Potenzialità edificatoria.

$SC_{max} = SC_{esistente}$.

Usi ammessi

Gli usi esistenti possono essere confermati o sostituiti dagli usi a1, a2, b2.7.

4. Interventi su singola unità edilizia: recupero.

4.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)

Tipi d'intervento ammessi

- MO, MS, RC, RE;
- AM fino al raggiungimento di $UF = 0,4 \text{ mq/mq}$.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.1.

4.2 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b)

Tipi d'intervento ammessi

- MO, MS, RC, RE;
- AM fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di SU non superiore a mq. 4, per ciascuna camera alberghiera priva di bagno, o comunque con bagno inferiore a detta superficie, e per per la quota necessaria al raggiungimento di una dotazione media di logge o balconi di mq. 3,0 per ogni camera alberghiera.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.2.

4.3 - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (c)

Tipi d'intervento ammessi

MO, MS, RC, RE.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.3.

4.4 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)

Tipi d'intervento ammessi

CD, MO, MS, RC, RE, con obbligo di riduzione del 10% della SC in caso di cambio d'uso in unità edilizie con UF esistente superiore a 0,8 mq/mq, nonché, in tutte le unità edilizie, di almeno il 15% della SC oggetto di sanatoria ai sensi della legislazione in materia.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.4.

4.5 - Unità edilizie non classificate in funzione degli usi esistenti (f)

Tipi d'intervento ammessi

- CD, MO, MS, RC, RE;
- AM nel rispetto di tutti gli indici e i parametri di cui al precedente punto 3.5.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.6.

4.6 - Unità edilizie di tipo misto (g)

Tipi d'intervento ammessi
CD, MO, MS, RC, RE.

Usi ammessi

Vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.7.

5. Previa deliberazione del Consiglio Comunale di presa d'atto della dimostrata non convenienza economica dell'azienda, debitamente comprovata dagli interessati all'atto di specifica richiesta, sono classificabili come unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d), anche ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 9/4/1990 n. 29, e in aggiunta a quelle direttamente individuate come tali nelle planimetrie di P.R.G., le unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b) che rispondano a tutti i seguenti requisiti:
- a) numero di camere inferiore a 40;
 - b) lotto di pertinenza non confinante con altre unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b);
 - c) superficie del lotto di pertinenza non superiore a mq. 800;
 - d) non avere fruito, fino alla data di adozione delle presenti Norme, dei contributi di cui alla Legge 30.12.1989 n. 424 e alla legge regionale 11.01.1993 n. 3 e relativi provvedimenti attuativi;
 - e) non avere ancora pendenti procedimenti ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94;
 - f) non avere dato corso dopo l'adozione delle presenti Norme a interventi RE, RI, RU, NC.

In seguito alla deliberazione comunale, da effettuarsi con cadenza annuale e previa adeguata pubblicità, sulle unità edilizie ivi incluse sono ammessi gli interventi e le trasformazioni d'uso previsti ai precedenti 3° e 4° comma del presente Articolo, punti 3.4 e 4.4, con innalzamento rispettivamente al 15% e al 20% della riduzione della SC ivi prevista in caso di cambio d'uso.

Art. 4.4.8 - T5/Zone turistiche speciali

1. Gli usi e gli interventi nelle zone turistiche speciali sono definiti mediante le seguenti Schede:

SCHEDA 1 (LE NAVI/PARCO TEMATICO DEL MARE)

Obiettivi

Gli interventi devono complessivamente tendere alla costituzione di un polo integrato di funzioni di prevalente interesse turistico e culturale, caratterizzato in particolare da attività ricettive di tipo speciale e da attività a carattere culturale, didattico e ricreativo costitutive di un "parco tematico del mare" di rilievo sovracomunale, in un quadro di valorizzazione delle peculiari valenze storico-insediative presenti e del ruolo di connettivo ambientale fiume/città che l'area può svolgere.

Usi ammessi

Usi e1, e2 con esclusione degli ostelli per la gioventù, nonché, ai sensi dell'Art. 4 dell'Appendice alle Norme del P.T.P.R., strutture culturali, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, articolate in centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi. L'uso e1 è ammesso limitatamente ad attività ricettive specialistiche, che cioè integrano, in strutture a gestione unitaria, le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo con altri servizi specializzati di tipo curativo, riabilitativo, termale, formativo, congressuale.

Tipi d'intervento ammessi e potenzialità edificatoria

Nel settore delimitato con perimetro di bene culturale (area pertinenziale del complesso Le Navi) sono ammessi gli interventi di recupero degli edifici esistenti, di cui alle planimetrie di P.R.G. e all'Art. 2.1.10 delle presenti norme, e gli interventi CD.

Nel settore compreso fra il suddetto perimetro di bene culturale e la via Corso Italia, è ammesso l'intervento NC per il trasferimento entro tale settore della SC insistente su aree più vicine al mare e ricomprese entro l'ambito di riqualificazione della costa e dell'arenile, di cui al precedente Art. 2.1.1 delle presenti norme.

In tale medesimo settore è ammessa la realizzazione, nel quadro delle attrezzature costitutive del parco tematico del mare, di piccoli specchi d'acqua a cielo aperto.

Standard urbanistici

Almeno il 50% del settore territoriale a monte del complesso Le Navi, computato al netto delle superfici delle strade pubbliche, dovrà essere sistemato a verde e parcheggi pubblici secondo i criteri di seguito specificati e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale. La quota a verde pubblico non potrà essere inferiore al 60% della complessiva quota da cedere in tale settore.

La dotazione di parcheggi pubblici per le strutture culturali non potrà in ogni caso essere inferiore all'80% della SC interessata da tali usi.

Almeno il 50% dello standard di parcheggio P1, P2 e P3 andrà collocato all'esterno del comparto con le modalità di seguito specificate, e regolamentato nell'uso con apposita convenzione.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo preventivo.

Requisiti morfologici, tipologici, ambientali

Gli interventi edilizi e le sistemazioni a terra dovranno salvaguardare e valorizzare la visibilità del complesso Le Navi sia da monte che da mare. L'asse organizzativo con direzione monte-mare di tale complesso deve essere assunto come uno dei principali assi organizzativi anche degli eventuali nuovi interventi ammessi.

Al fine di conservare il carattere di "spazio aperto" nelle aree in questione, andranno attuate tutte le possibili soluzioni di interramento degli eventuali nuovi edifici o di loro parti (collegamenti, particolari spazi espositivi, parti accessorie, depositi, ecc.) realizzati per trasferimento di SC.

Dovrà essere assicurata una efficace continuità fruitiva di tipo pedonale e ciclabile fra il settore a mare e il settore a monte di Corso Italia, anche con la realizzazione di sottopassi o sovrappassi a tale asse stradale.

La trama dei percorsi pubblici pedonali e ciclabili dovrà assicurare una complessiva transitabilità longitudinale e trasversale all'intero settore, ed essere quanto più possibile integrata nel sistema del verde pubblico.

Al fine di limitare la presenza del traffico motorizzato all'interno dell'area, almeno il 50% dello standard di parcheggi andrà reperito all'interno della zona per parcheggi attrezzati prevista dal P.R.G. in contiguità alla sede ferroviaria a monte della medesima sede ferroviaria, ovvero in altre aree poste in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale rispetto alle attrezzature servite.

I parcheggi interni al comparto andranno realizzati con pavimentazioni permeabili.

SCHEDA 2 (TERMINALE RICREATIVO)

Obiettivi

Gli interventi devono tendere alla costituzione di un sistema integrato di attrezzature di carattere prevalentemente ricreativo, in grado di concorrere a configurare, congiuntamente alle previsioni di cui alle Schede 1 e 3, una polarità terminale per l'asse pedonale di Viale Dante.

Usi ammessi

- b4.3, con esclusione delle sale da ballo, b4.4, b5.4, tutti in soluzione esclusivamente scoperta; f2.1, f2.2, f2.3, f2.4;
- parcheggi pertinenziali P2 e P3 in soluzione scoperta;
- usi trasferiti da aree più vicine al mare, nei limiti di cui alla voce seguente.

Tipi d'intervento ammessi e potenzialità edificatoria

NC per la realizzazione di attrezzature scoperte e della SC eventualmente necessaria per la realizzazione della fermata del trasporto collettivo in sede propria (metropolitana costiera), nonché per il trasferimento entro tale settore della SC insistente su aree più vicine al mare e ricomprese entro l'ambito di riqualificazione della costa e dell'arenile, di cui al precedente Art. 2.1.1 delle presenti norme.

Standard urbanistici e opere di urbanizzazione

Almeno il 50% del comparto, computato al netto delle superfici delle strade pubbliche, dovrà essere sistemato a verde e parcheggi pubblici secondo i criteri di seguito specificati e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale. La quota a verde pubblico non potrà essere inferiore al 60% della complessiva quota da cedere.

Dovranno altresì essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree stradali non ancora pubbliche comprese nel settore edificato a mare del comparto fra Via Corso Italia, il Torrente Ventena e il Viale Carducci.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo preventivo.

Requisiti morfologici, tipologici, ambientali

Dovrà essere assicurata una efficace continuità fruitiva di tipo pedonale e ciclabile fra il comparto e il settore a mare di Corso Italia, anche con la realizzazione di sottopassi o sovrappassi a tale asse stradale.

La fermata della metropolitana andrà ubicata in prossimità della Via Toscana.

Le aree a verde pubblico andranno distribuite anche longitudinalmente all'intero comparto, così da assicurare un generale raccordo fruitivo pubblico anche dalla fermata della metropolitana alle aree fluviali e al complesso Le Navi.

La trama dei percorsi pubblici pedonali e ciclabili dovrà assicurare una complessiva transitabilità longitudinale e trasversale all'intero comparto, ed essere quanto più possibile integrata nel sistema del verde pubblico.

SCHEDA 3 (SERVIZI CONSORTILI DI SUPPORTO ALLA RICETTIVITÀ ALBERGHIERA)

Obiettivi

Gli interventi devono complessivamente tendere alla costituzione di un sistema integrato di servizi consortili di supporto alla riqualificazione delle attrezzature ricettive alberghiere, con particolare riferimento ai parcheggi pertinenziali (P2 e P3) e alle piccole attrezzature sportive e ricreative complementari all'offerta ricettiva.

Usi ammessi

Usi b2.7, b4.2, b4.4, b5.4, nonché parcheggi pertinenziali P2 e P3.

Tipi d'intervento ammessi e potenzialità edificatoria

CD, MO, MS, RE, RI, D, per la SC esistente; NC per la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative scoperte.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo preventivo.

Standard urbanistici

E' prescritta la sistemazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della zona G6 ricompresa entro il perimetro di comparto di attuazione.

Requisiti morfologici, tipologici, ambientali

Lungo l'intero perimetro del comparto, fatta eventualmente eccezione per i tratti già edificati, andrà collocato dagli attuatori almeno un filare di piante d'alto fusto su aree a permeabilità profonda. Le sistemazioni di superficie dovranno anch'esse consentire la crescita di piante d'alto fusto, almeno in settori determinati.

SCHEDA 4 (DELPHINARIUM)

Usi ammessi

Sono ammessi gli usi in atto alla data di adozione delle presenti Norme.

In caso di trasferimento delle attrezzature esistenti ai sensi delle disposizioni del P.T.P.R., la destinazione di P.R.G. si intende variata in quella corrispondente alla zona G6.

Tipi d'intervento ammessi

MO, MS, RE, D.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo diretto.

SCHEDA 5 (EX COLONIA FERRARESE)

Usi ammessi

Usi b4.2, e1, e2, con esclusione degli ostelli per la gioventù, nonché, ai sensi dell'Art. 4 dell'Appendice alle Norme del P.T.P.R., attrezzature complementari alla balneazione. L'uso e1 è ammesso limitatamente ad attività ricettive specialistiche, che cioè integrano, in strutture a gestione unitaria, le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo con altri servizi specializzati di tipo curativo, riabilitativo, termale, formativo, congressuale. L'uso b4.2 si intende comprensivo di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto.

Le attrezzature complementari alla balneazione si intendono comprensive di locali a rotazione d'uso per il cambio degli indumenti e la custodia degli stessi e di altri accessori, dei servizi igienici, dei pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande, di esercizi commerciali al minuto di vendita di articoli legati alla balneazione ed al tempo libero, di uffici per l'organizzazione e la gestione delle attività di balneazione e di quelle ad esse complementari, di magazzini e/o depositi, degli spazi tecnici, di servizio e di supporto.

Tipi d'intervento ammessi

CD, MO, MS, RC, nei limiti e alle condizioni particolari di cui all'Art. 2.1.10.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo diretto o preventivo.

SCHEDA 6 (EX COLONIA GRAZIELLA)

Usi ammessi

Usi a1, e1, e2. L'attivazione dell'uso a1 o e1 è subordinata all'effettuazione dell'intervento RI.

Tipi d'intervento ammessi

CD, MO, MS, RI, D, con riduzione del 10% della SC.

Standard urbanistici

Con l'intervento RI deve essere sistemata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'intera area classificata come zona G6 ricompresa entro il perimetro di comparto d'attuazione.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo diretto con atto unilaterale d'obbligo relativo all'intero comparto o strumento attuativo preventivo.

SCHEDA 7 (EX CONVENTO V.LE DEL PRETE)

Usi ammessi

Usi a1, a2, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3 con esclusione delle sale da ballo, b5.

Tipi d'intervento ammessi

Tutti.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento

Valgono le disposizioni inerenti all'unità edilizia contrassegnata col numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. di cui alle voci "Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento" e "Particolari definizioni di indici e parametri d'intervento" del comma 3.6 dell'Art. 4.4.7.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumenti attuativi diretto o preventivo.

Standard urbanistici

Gli interventi sono subordinati alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area di almeno mq. 500 per parcheggio pubblico, direttamente accessibile dalla Via Del Prete.

SCHEDA 8 (KURSAAL)

Usi ammessi

Usi b1, limitatamente alle attrezzature congressuali; b2.7, b4.2, b4.3, limitatamente a cinema e teatri, e1. L'uso e1 non può subire riduzioni della capacità insediativa esistente.

Tipi d'intervento ammessi

CD, MO, MS, RC, RE, nei limiti della categoria di tutela indicata nelle planimetrie di P.R.G., nonché, per la parte non vincolata, RI, D.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo diretto o preventivo.

Requisiti morfologici

Va assicurato un passaggio pubblico o d'uso pubblico in senso monte/mare di larghezza non inferiore a quella esistente nella parte edificata.

SCHEDA 9 (EX OM)

Usi ammessi

Usi b1, b2.7, b3.1, b3.2, b4.1, b4.2, b4.3, con esclusione delle sale da ballo, b4.4, b4.6.

Tipi d'intervento ammessi

Tutti.

Potenzialità edificatoria

IF = IF esistente, calcolato come previsto alla voce "Particolari definizioni di indici e parametri d'intervento" di cui al comma 3.6 dell'Art. 4.4.7.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo preventivo.

Standard urbanistici

Con gli interventi CD, RE, RI deve essere assicurato uno standard di parcheggio pubblico P1 pari ad almeno il 40% della SC e uno standard di verde pubblico pari ad almeno il 60% della SC, considerata al netto di quella destinata all'uso b4.6.

Lo standard relativo al verde pubblico può essere reperito anche all'esterno dell'area di intervento nell'ambito delle zone G6 o G7.

SCHEDA 10 (DISCOTECA DA TRASFERIRE)

Usi ammessi

Usi a1, b4.1.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento

UF max = 0,4 mq/mq, incrementale di una SAC di 1,0 mq/mq di SF per la realizzazione di parcheggi privati (P2 e/o P3) interrati.

H max = non più di 3 piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi

CD, D, RI, NC.

Modalità di attuazione

Strumento attuativo diretto riferito all'intera zona, o strumento attuativo preventivo.

Standard urbanistici

E' prescritta la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'attigua zona G3 non ancora di proprietà pubblica, nonché la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di m. 5 di profondità lungo l'intero fronte stradale.

Requisiti ambientali

Deve essere conservata un'area a permeabilità profonda pari ad almeno il 30% della SF, al netto della quota da cedere come standard, da piantumarsi come da Regolamento Edilizio.

SCHEDA 11 (EX ARENA ITALIA)

Usi ammessi

Usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.3, con esclusione delle sale da ballo, b4.4, b4.6, b5.1, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento

UF max = 0,4 mq/mq, incrementabile di UF = 1,0 mq/mq per la realizzazione di parcheggi interrati.

H max = m. 10,5.

Tipi di intervento ammessi

CD, D, RI, NC.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo diretto, previo progetto unitario di coordinamento esteso all'intera zona, o strumento attuativo preventivo.

Standard urbanistici

E' prevista la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una piazza pedonale di superficie pari alla SC realizzabile, al netto di quella relativa ai parcheggi privati ammessi in aggiunta all'indice base.

Requisiti morfologici e ambientali

La piazza pedonale pubblica dovrà essere raccordata mediante una galleria d'uso pubblico, di larghezza non inferiore a m. 4,0, alla galleria esistente innestata sul Viale Bovio. Lungo la galleria dovranno affacciarsi le attività previste, in particolare quelle commerciali e i pubblici esercizi.

L'accesso e l'uscita dei veicoli dai parcheggi dovranno essere ubicati lungo la via Rossini.

SCHEDA 12 (EX ARENA MARE)

Usi ammessi

Usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.3, con esclusione delle sale da ballo, b4.6, b5.1, f2.4. Gli usi b2.7 e b4.3, con esclusione delle sale da ballo, dovranno interessare almeno il 50% della SC.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento

SC max = SC esistente, incrementabile di UF = 1,5 mq/mq per la realizzazione di parcheggi interrati.

H max = non più di 2 piani fuori terra.

In caso di RI e NC, è ammessa l'edificazione a confine con gli spazi pubblici e sui confini di proprietà, ferma restando la distanza D3 fra pareti finestrate.

Tipi di intervento ammessi

Tutti.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo diretto, previo progetto unitario di coordinamento esteso all'intera zona, o strumento attuativo preventivo.

Standard urbanistici

E' prescritta la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una piazza pedonale di almeno mq. 400.

Requisiti morfologici

La piazza pedonale dovrà essere aperta sul lungomare e attorno ad essa dovranno prioritariamente disporsi le attività ricreative e i pubblici esercizi.

SCHEDA 13 (PIAZZA DEL PORTO)

Usi ammessi

Usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3, con esclusione delle sale da ballo, b5.1, f5, f6; uso al limitatamente alla SC così utilizzata alla data di adozione delle presenti Norme.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento

SC max = SC esistente maggiorata del 20%, incrementale di una SAC di 1,0 mq/mq di ST per la realizzazione di parcheggi privati (P2 e/o P3) interrati.

Tipi d'intervento ammessi

Tutti

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo preventivo riferito all'intera zona.

Standard urbanistici

E' prescritta la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di uno standard pari alla SC che viene destinata per la prima volta ad usi di tipo terziario, esclusi gli usi f5 e f6 e per parcheggi privati. Di tali spazi, il 60% va destinato a verde pubblico e il 40% a parcheggi pubblici.

Requisiti morfologici

Gli interventi dovranno in particolare assicurare una complessiva ridefinizione e riqualificazione del margine edificato verso il piazzale del porto. Lungo tale margine andranno concentrate in prevalenza le attività ricreative, quelle commerciali e i pubblici esercizi.

SCHEDA 14 (EX SCATOLIFICIO)

Valgono le disposizioni del vigente Piano Particolareggiato.

SCHEDA 15 (PESCHERIA DA TRASFERIRE)

Usi ammessi

Usi a1, b4.1.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento

UF max = 1,0 mq/mq.

H max = pari a non più di 3 piani fuori terra.

Tipi d'intervento ammessi

Tutti.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo diretto esteso all'intera zona, o strumento attuativo preventivo.

Standard urbanistici

E' prescritta la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di uno standard di 3 mq. di parcheggio ogni 30 mq. di SC.

Requisiti ambientali

Deve essere prevista un'area a permeabilità profonda pari ad almeno il 30% della SF, al netto della quota che cede come standard, da piantumare come da Regolamento Edilizio.

SCHEDA 16 (EX COLONIA MILANINA)

Usi ammessi

Usi e1, e2.

Tipi di intervento ammessi

CD, MO, MS, RC, nei limiti e alle condizioni particolari di cui all'Art. 2.1.10.

Modalità di attuazione degli interventi

Strumento attuativo diretto.

Art. 4.4.9 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, non ricomprese nella zona turistica e ricettiva

1. Le unità edilizie classificate a prevalente destinazione alberghiera, non comprese all'interno delle diverse zone turistiche e ricettive, sono sottoposte alle prescrizioni di cui al presente articolo, indipendentemente dal tipo di zona al cui interno sono collocate.
2. **Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:**
 - SC max = SC esistente, incrementabile, in caso di conferma dell'uso e1, fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di SU non superiore a mq. 4, per ciascuna camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie, ferma restando la capacità ricettiva esistente; SC max = SC esistente ridotta del 15% in caso di cambio d'uso in unità edilizie con UF esistente superiore a 0,8 mq/mq., nonché, in tutte le unità edilizie, di almeno il 15% della SC oggetto di sanatoria ai sensi della legislazione in materia.
 - H max = H esistente;
 - RQ max = RQ esistente, incrementabile solo in proporzione all'incremento di SC di cui sopra.
3. **Usi ammessi:** gli usi esistenti possono essere confermati o trasformati in direzione degli usi ammessi per le zone B1 e dell'uso e1. Gli alloggi non dovranno essere di tipo monolocale.
4. **Tipi d'intervento ammessi:** CD, MO, MS, RC, RE, RI, D, AM.
5. **Modalità di attuazione:** strumento attuativo diretto.

CAPO 4.5 - ZONE URBANE ESISTENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE NON TURISTICHE

Art. 4.5.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti prevalentemente produttive non turistiche

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti prevalentemente produttive non turistiche sono così suddivise:

- 1) ***D1 - Zone urbane esistenti prevalentemente manifatturiere;***
- 2) ***D2 - Zone urbane esistenti prevalentemente commerciali e direzionali;***
- 3) ***D3 - Zone urbane esistenti prevalentemente artigianali dei servizi ed espositive;***
- 4) ***D4 - Zone urbane esistenti per servizi agli automezzi;***
- 5) ***D5 - Zone urbane di completamento prevalentemente commerciali;***
- 6) ***D6 - Zone urbane di ristrutturazione per attività connesse alla nautica;***
- 7) ***D7 - Zone urbane di ristrutturazione prevalentemente commerciali e direzionali.***

Art. 4.5.2 - D1/Zone urbane esistenti prevalentemente manifatturiere

1. ***Usi ammessi:***

- c1, c2, b2.5, b3, b4.6, b5, f1.1, f2.4;
- in forma strettamente accessoria e complementare agli altri usi: b2.7;
- altri usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme limitatamente alla rispettiva capacità insediativa esistente;
- sono in tutti i casi escluse le attività classificate insalubri di prima e seconda classe dalla legislazione in materia.

2. ***Tipi d'intervento ammessi:*** tutti.

3. ***Indici e parametri d'intervento in caso di AM, RI, NC:***

- UF = 0,5 mq/mq, calcolato sulla SF escluse le aree da cedere. Nell'area contrassegnata col n. 1 nelle planimetrie di P.R.G.: SC max = mq. 5000;
- RQ max = 50%;
- H max = 9,0, salvo maggiori altezze per volumi tecnici e impianti speciali. Nell'area contrassegnata col n. 1: H max = m. 12.5.

4. ***Standard urbanistici:*** negli interventi NC, AM, RI, RU deve essere sistemata per metà a parcheggi pubblici e per metà a verde alberato e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale una quota di almeno il 20% dell'area d'intervento; tale quota potrà essere reperita anche all'esterno dell'area d'intervento o, in caso di manifesta difficoltà al reperimento negli interventi AM, potrà essere monetizzata nella misura massima del 50%. L'intervento nell'area contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. è subordinata alla sistemazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area G6 parimenti contrassegnata col n. 1.

5. ***Requisiti ambientali.*** Ove l'area d'intervento si trovi a contatto con altre zone a carattere residenziale o terziario o per servizi pubblici e privati, dovrà essere allestita sul confine, all'interno dell'area di intervento, nei limiti della possibilità offerta dalla situazione di fatto, una fascia di rispetto della profondità di almeno m. 6,0 piantumata a cortina con alberatura d'alto fusto e con integrazione di siepi e cespugli.

6. Tali disposizioni possono essere integrate da altre particolari disposizioni del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, nei casi in cui le caratteristiche dell'insediamento e del contesto urbanistico ed ambientale lo richiedessero.
7. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, previo progetto unitario di coordinamento per interventi diversi da MO e MS, ove indicato nelle planimetrie di P.R.G..

Art. 4.5.3 - D2/Zone urbane esistenti prevalentemente commerciali e direzionali

1. **Usi ammessi:**
 - b1, b2, b3, b4, b5, f1.1, f2.4;
 - b2, nei limiti quantitativi e tipologici di un Centro di prossimità (o di presidio), di cui all'Art. 7, punto 7.4 delle "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" della Regione Emilia-Romagna.
 - altri usi esistenti e previsti dagli strumenti attuativi che hanno regolato la formazione degli insediamenti, nel rispetto delle proporzioni fissate dai medesimi strumenti.
2. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
3. **Indici e parametri d'intervento in caso di AM, RI, NC:**
 - UF max = UF esistente;
 - RQ max = RQ esistente;
 - H max = H esistente.
4. **Standard urbanistici.** Il cambio d'uso verso un altro uso comportante aumento del Carico Urbanistico, di cui all'Art. 1.3.1, è subordinato all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, già cedute in occasione di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC dell'intero insediamento esistente, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato.
5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

Art. 4.5.4 - D3/Zone urbane esistenti prevalentemente artigianali dei servizi ed espositive

1. **Usi ammessi:**
 - b2.5, b2.6, b3, b4.6, f1.1, f2.4; uso b2.1, limitatamente a mostre ed esposizioni e attività di vendita di autoveicoli;
 - uso b2.7 in forma accessoria e complementare agli altri usi;
 - altri usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme limitatamente alla rispettiva capacità insediativa esistente;

- nell'area contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G.: solo uso b2.5 per deposito e commercio di materiali per l'edizia;
 - nell'area contrassegnata col numero 2 nelle planimetrie di P.R.G.: solo parcheggi pertinenziali di superficie P2 e P3.
2. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
3. **Indici e parametri d'intervento in caso di AM, RI, NC:**
- UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,5 mq/mq, fatta eccezione per l'area contrassegnata col numero 2 nelle planimetrie di P.R.G.;
 - RQ max = RQ esistente, oppure RQ max = 50%;
 - H max = H esistente, oppure H max = m. 6,5.
4. **Standard urbanistici.** Il cambio d'uso verso gli usi b2.1 e b3 è subordinato all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute o da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC interessata dall'intervento, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato. Tale quota relativa al verde pubblico può essere reperita anche all'esterno dell'area d'intervento, nell'ambito di zone destinate a verde pubblico dal P.R.G..
5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

Art. 4.5.5 - D4/Zone urbane esistenti per servizi agli automezzi

1. **Usi ammessi:**
- b2.6, b3.2, b4.6, f1.1, f2.4;
 - uso b2.7 in forma strettamente accessoria e complementare agli altri usi;
 - uso b2.1 limitatamente alle mostre e alla vendita di automezzi e di articoli per l'auto;
 - altri usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, limitatamente alla rispettiva capacità insediativa esistente.
2. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
3. **Indici e parametri d'intervento in caso di AM, RI, NC:**
- UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,5 mq/mq.
 - RQ max = RQ esistente, oppure RQ max = 50%;
 - H max = H esistente, oppure H max = 6,5.
4. **Standard urbanistici.** Il cambio d'uso verso gli usi b2.1 e b3 è subordinato all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute o da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC interessata

dall'intervento, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato. Tale quota relativa al verde pubblico può essere reperita anche all'esterno dell'area d'intervento, nell'ambito di zone destinate a verde pubblico dal P.R.G..

5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

Art. 4.5.6 - D5/Zone urbane di completamento prevalentemente commerciali

1. **Usi ammessi:**

- b2.1, b2.2, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3, escluse le sale da ballo, b5.1, f1.1, f2.4;
- previa concessione del diritto di superficie e atto unilaterale d'obbligo: uso b4.6 esclusivamente interrato.

2. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.

3. **Indici e parametri d'intervento:**

- UF max = 0,5 mq/mq fuori terra, incrementabile di UF max = 2,0 mq/mq per l'uso b4.6 interrato e parcheggi P2 e P3 interrati;
- Area da riservare all'insediamento fuori terra: non oltre il 50% di SF.

4. **Standard urbanistici e requisiti morfologici e ambientali.** E' prescritta la cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area non riservata all'insediamento fuori terra. Di tale area, almeno il 60% andrà sistemata a verde e piazzetta pedonale pubblica, organicamente relazionata e fruibile dall'attigua P.zza Roosevelt e da Via Ferri; la quota restante andrà sistemata a parcheggio pubblico alberato.

5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto riferito all'intera zona e atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene all'utilizzo in interrato per usi privati dello spazio pubblico.

Art. 4.5.7 - D6/Zone urbane di ristrutturazione per attività connesse alla nautica

1. **Usi ammessi:**

- uso c1 per attività collegate alla nautica-

2. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.

3. **Indici e parametri d'intervento in caso di AM, RI, NC:**

SC max = SC esistente, oppure UF max = 0,65 mq/mq. calcolato sull'intera area perimetrata come Progetto Unitario (comprese quote per standard urbanistico).

4. **Standard urbanistici:** negli interventi AM, RI, NC, RU deve essere sistemato e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale il settore di zona G6

ricompreso entro il perimetro di Progetto Unitario, nonché uno standard di parcheggi pubblici pari al 5% della SF, da concentrarsi in sede unitaria separata dalla viabilità.

5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, previo Progetto Unitario per interventi diversi da MO e MS.

Art. 4.5.8 - D7/Zone urbane di ristrutturazione prevalentemente commerciali e direzionali

1. Valgono le disposizioni del vigente Piano Particolareggiato.

CAPO 4.6 -ZONE URBANE ESISTENTI PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

Art. 4.6.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G. le zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale sono così suddivise:
- 1) **F1 - Zone urbane esistenti per la Pubblica Amministrazione;**
 - 2) **F2 - Zone urbane esistenti per attrezzature socio- sanitarie;**
 - 3) **F3 - Zone urbane esistenti per attrezzature culturali e direzionali;**
 - 4) **F4 - Zone urbane esistenti per impianti sportivi di interesse generale;**
 - 5) **F5 - Zone urbane esistenti per attrezzature cimiteriali;**
 - 6) **F6 - Zone urbane esistenti per impianti tecnologici di urbanizzazione generale;**
 - 7) **F7 - Zone fluviali urbane.**
2. Le aree di cui al presente articolo vanno acquisite al patrimonio degli enti pubblici di riferimento; in attesa di tale acquisizione, le aree possono essere utilizzate per usi vari, da definirsi mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, purchè non comportanti l'edificazione delle aree medesime, fatte comunque salve le previsioni di convenzioni vigenti.

Art. 4.6.2 - F1 / Zone urbane esistenti per la Pubblica Amministrazione

1. **Usi ammessi:** f5, f6, f1.1, f1.3.
2. **Indici e parametri d'intervento:** da definirsi con lo strumento attuativo, per analogia con l'edificazione del contesto urbano in cui l'area è inserita.
3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.

4. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto.

Art. 4.6.3 - F2 / Zone urbane esistenti per attrezzature socio-sanitarie

1. *Usi ammessi*: b4.5, b5.1, b5.2, f1.1, f2.4; a1 per alloggi di custodia.

2. *Indici e parametri d'intervento*:

UF max = 1,0 mq./mq.

3. *Tipi d'intervento ammessi*: tutti.

4. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto.

Art. 4.6.4 - F3 / Zone urbane esistenti per attrezzature culturali e direzionali

1. *Usi ammessi*: b1, b2.7, b2.8, b4.1, b4.2, b4.3, b4.4, b4.6, b5.1, b6, f1.1, f2.2, f2.4, f5, f8; a1 in forma complementare, e comunque in misura non superiore al 10% della SC dell'intera zona F3.

2. *Indici e parametri d'intervento, standard urbanistici*: valgono le disposizioni del vigente strumento attuativo.

3. *Tipi d'intervento ammessi*: tutti.

4. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto.

Art. 4.6.5 - F4 / Zone urbane esistenti per impianti sportivi di interesse generale

1. *Usi ammessi*: b4.4, b5.4; f1.1, f2.2, f2.4, f8; a1 per alloggio di custodia.

2. *Indici e parametri d'interventi*: da definirsi con lo strumento attuativo.

3. *Tipi d'intervento ammessi*: tutti.

4. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto.

Art. 4.6.6 - F5 / Zone urbane esistenti per attrezzature cimiteriali

1. *Usi ammessi*: f4.

2. *Indici e parametri d'intervento*: da definirsi con lo strumento attuativo.

3. *Tipi d'intervento ammessi*: tutti.

4. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto.

Art. 4.6.7 - F6 / Zone urbane esistenti per impianti tecnologici di urbanizzazione generale

1. *Usi ammessi*: fl.

2. *Indici e parametri d'intervento*: sono definiti dallo strumento attuativo, i cui elaborati dovranno evidenziare tutti i fattori che determinano o possono determinare un particolare impatto ambientale e gli accorgimenti previsti a mitigazione di tale impatto, ferma restando la sottoposizione a specifica Valutazione d'Impatto Ambientale nei casi richiesti dalla legislazione in materia.

3. *Tipi d'intervento ammessi*: tutti.

4. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto.

Art. 4.6.8 - F7 / Zone fluviali urbane

1. *Usi e tipi d'intervento ammessi*: valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 2.1.2.

2. *Modalità di attuazione degli interventi*: strumento attuativo diretto o preventivo di iniziativa pubblica.

3. *Requisiti tipologici e ambientali*. Nella realizzazione ex-novo o nel rifacimento delle opere idrauliche va massimizzato il ricorso a soluzioni e materiali di appropriato inserimento ambientale, con particolare riferimento alle soluzioni e ai materiali di tipo tradizionale, e considerando anche il ricorso, ove possibile, alle soluzioni e ai materiali dell'ingegneria naturalistica.

Art. 4.6.9 - Fasce di rispetto cimiteriale

1. Nelle fasce di rispetto cimiteriale non sono ammessi interventi di AM, NC, RI, RU. Sugli edifici esistenti sono ammessi, in conformità alle prescrizioni di zona, i restanti interventi relativi alle unità edilizie esistenti, di cui al Regolamento Edilizio.

2. La delimitazione delle fasce di rispetto cimiteriale riportata nelle planimetrie di P.R.G. si intende automaticamente adeguata, senza che ciò costituisca Variante al

P.R.G., alle eventuali diverse disposizioni assunte dall'Amministrazione Comunale con specifica deliberazione ai sensi della legislazione in materia di vincolo cimiteriale.

Art. 4.6.10 - Fasce di rispetto delle principali infrastrutture tecnologiche a rete

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le fasce di rispetto dei principali elettrodotti e gasdotti interessanti il territorio comunale. Tutti gli interventi di NC, AM, RI, RU di edifici posti, in tutto o in parte, entro la fascia indicata, devono sottostare a nullamosta da parte degli Enti competenti per quanto attiene ad altezze e posizionamento degli edifici stessi, ferma comunque restando la possibilità di estinzione dei vincoli riferiti alle localizzazioni indicate dalle planimetrie di P.R.G. in seguito allo spostamento delle infrastrutture di riferimento.

CAPO 4.7 - ZONE URBANE ESISTENTI PER SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI DI BASE

Art. 4.7.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base sono così suddivise:
 - 1) *G1 - Zone urbane esistenti per verde pubblico;*
 - 2) *G2 - Zone urbane esistenti per verde pubblico e verde pubblico attrezzato;*
 - 3) *G3 - Zone urbane esistenti per attrezzature scolastiche di base;*
 - 4) *G4 - Zone urbane esistenti per attrezzature pubbliche di interesse comune di tipo civile;*
 - 5) *G5 - Zone urbane esistenti per attrezzature di interesse comune di tipo religioso.*
2. Con l'approvazione degli strumenti attuativi la destinazione di zona può essere modificata, restando comunque all'interno della casistica di cui al presente articolo, o verso la destinazione a parcheggi pubblici di cui al Capo 3.3, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni dettate dalle presenti Norme per particolari aree, nonché il rispetto degli standard complessivi di livello comunale stabiliti per le varie tipologie di servizio di base dalla legislazione in materia.

3. Le aree di cui al presente articolo vanno acquisite al patrimonio degli enti pubblici di riferimento; in attesa di tale acquisizione, le aree possono essere utilizzate per usi vari, da definirsi mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, purchè non comportanti l'edificazione delle aree medesime, fatte comunque salve le previsioni di convenzioni, progetti pubblici o strumenti attuativi preventivi pubblici, vigenti alla data di adozione delle presenti Norme.

Art. 4.7.2 - G1/Zone urbane esistenti per verde pubblico

1. Le zone per verde pubblico comprendono le aree a parco o giardino pubblico di quartiere o insediamento, e come tali sono caratterizzate in modo quasi esclusivo dalle sistemazioni a verde e sono precluse ai mezzi motorizzati.
2. **Usi ammessi:**
 - b5.4, f1.1;
 - b2.7 e f2.4 nei limiti di cui al seguente comma;
 - b4.6 e parcheggi privati P2 e P3 esclusivamente in soluzione interrata.
3. **Indici e parametri d'intervento:**
 - nelle aree espressamente indicate dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento è ammessa la costruzione fuori terra di piccole costruzioni quali chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzature per il gioco, da definirsi per quantità e caratteristiche attraverso lo strumento attuativo;
 - in soluzione esclusivamente interrata, e per quantità da definirsi con lo strumento attuativo, è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e/o privati (P1, P2, P3, usi f2.4 e b4.6), limitatamente ai settori già prevalentemente impermeabilizzati o in cui non si rechi pregiudizio all'impianto vegetazionale principale; l'intervento dovrà comunque garantire la formazione al suolo di colture vegetale e l'accesso e l'uscita dei parcheggi dovranno avvenire direttamente dalla viabilità limitrofa, senza interferenze al suolo con la zona G1.
4. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, con eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene agli usi b2.7 e ai parcheggi privati.

Art. 4.7.3 - G2/Zone urbane esistenti per verde pubblico e verde pubblico attrezzato

1. Le zone urbane per verde pubblico e verde pubblico attrezzato comprendono aree in cui le attrezzature per il gioco e lo sport possono assumere carattere prevalente rispetto alle sistemazioni a verde.
2. **Usi ammessi:**

- b5.4, b4.4, b2.7, f1.1, f2.4, f8;
- b4.3 esclusivamente nella forma di teatro all'aperto;
- b4.6 e parcheggi privati (P2 e P3) in soluzione esclusivamente interrata;
- altri eventuali usi previsti da convenzioni, progetti pubblici o strumenti attuativi preventivi pubblici, vigenti alla data di adozione delle presenti Norme.

3. *Indici e parametri d'intervento:*

- da definirsi con lo strumento attuativo;
- la realizzazione degli eventuali parcheggi interrati dovrà interessare i settori già prevalentemente impermeabilizzati o in cui non si rechi pregiudizio all'impianto vegetazionale principale; l'intervento dovrà comunque garantire la formazione al suolo di coltre vegetale e l'accesso e l'uscita dei parcheggi dovranno avvenire direttamente dalla viabilità limitrofa, senza interferenze al suolo con la zona G2.

4. *Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

5. *Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto, con eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene agli usi b2.7, b4.4 e ai parcheggi privati.

Art. 4.7.4 - G3/Zone urbane esistenti per attrezzature scolastiche di base

1. *Usi ammessi:*

- b5.3, f1.1. Le specifiche tipologie di servizio scolastico e prescolastico sono individuate nella planimetria di P.R.G. "Sistema dei servizi e della mobilità".

2. *Indici e parametri d'intervento:* da definirsi con lo strumento attuativo.

3. *Tipi d'intervento ammessi:* tutti.

4. *Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto.

Art. 4.7.5 - G4/Zone urbane esistenti per attrezzature pubbliche di interesse comune di tipo civile

1. *Usi ammessi:*

- b5.1, b5.4, b4.4, b4.2, b4.3, b2.7, f5, f2.4, f1.1;
- b4.6 e parcheggi privati (P2 e P3) in soluzione esclusivamente interrata;
- gli usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.

2. *Indici e parametri d'intervento:* da definirsi con lo strumento attuativo.

3. *Tipi d'intervento ammessi:* tutti. Sulle unità edilizie esistenti con usi in contrasto con quelli di cui al comma 1: MO, MS, RC, RE.

4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, con convenzione o atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene agli usi di tipo b2, b4 e ai parcheggi privati.

Art. 4.7.6 - G5/Zone urbane esistenti per attrezzature di interesse comune di tipo religioso

1. **Usi ammessi:**
 - b5.2, f2.4, f1.1;
 - altri usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.
2. **Indici e parametri d'intervento:** da definirsi con lo strumento attuativo.
3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.
4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

CAPO 4.8 -ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.8.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali

1. Le zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali sono così suddivise:
 - 1) **C1 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali in corso di attuazione:** comprendono aree interessate da strumenti attuativi preventivi vigenti alla data di adozione delle presenti Norme;
 - 2) **C2 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali:** comprendono le aree di maggiore entità da urbanizzare ex novo.

Art. 4.8.2 - C1/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali in corso di attuazione

1. **Usi, potenzialità edificatoria e parametri d'intervento ammessi:** valgono le disposizioni dei vigenti strumenti attuativi preventivi.
2. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto.

Art. 4.8.3 - Regime di utilizzazione delle zone C2

1. La potenzialità edificatoria prevista nelle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali C2 è di spettanza della proprietà privata dell'area nella misura specificata nelle schede seguenti relative ai singoli comparti, salvo diverse disposizioni del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o di altri provvedimenti a questo equiparabili.
2. Alla potenzialità edificatoria di spettanza della proprietà privata dell'area va riservata una specifica SF, da localizzarsi all'interno delle aree di concentrazione dell'edificazione (ACE) individuate nelle planimetrie di P.R.G..
3. Tale SF va quantificata in ragione dei rapporti di conversione SC/SF fissati dalle schede seguenti; in assenza di indicazioni da parte di tali schede, la SF di pertinenza della proprietà privata corrisponde all'area individuata nelle planimetrie di P.R.G. come area di concentrazione dell'edificazione, al netto degli spazi pubblici per la viabilità o altre opere di urbanizzazione o standard urbanistici da ricavarsi all'interno delle medesime aree di concentrazione dell'edificazione.
4. La superficie del comparto non impegnata dalla SF di pertinenza della proprietà privata deve essere ceduta all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi o insediamenti di pubblica utilità, nel rispetto della potenzialità edificatoria complessivamente definita per ciascun comparto nelle schede seguenti.
5. Qualora una parte del comparto venga acquisita dall'Amministrazione Comunale mediante esproprio, la potenzialità edificatoria di spettanza della proprietà privata va calcolata sulla parte non espropriata.
6. Nell'ambito delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale, lo strumento attuativo e la relativa convenzione individueranno la quota parte da sistemarsi a cura e spese della proprietà per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard urbanistici definiti dalla legislazione in materia.
7. Le aree di concentrazione dell'edificazione individuate nelle planimetrie di P.R.G. possono subire modeste variazioni di conformazione in sede di strumento attuativo, ma non potrà esserne aumentata la superficie complessiva.

Art. 4.8.4 - C2 / Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone C2 è definita attraverso schede relative ai singoli comparti.

2. *Comparto C2-1*

Usi ammessi: a1, a2, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4. Gli usi a1 e a2 dovranno complessivamente interessare almeno i 2/3 della SC prevista.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di $UT = 0,15$ mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di $UT = 0,05$ mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria di spettanza della proprietà privata: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota incrementale di cui sopra riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. Relativamente alla SC interessata dagli usi di tipo "b", la dotazione di parcheggi pubblici P1 è elevata al 40% della medesima SC. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi: tutti.

Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo preventivo.

3. Comparto C2-2

Usi ammessi: a1, a2, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4. Gli usi a1 e a2 dovranno complessivamente interessare almeno i 2/3 della SC prevista.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di $UT = 0,15$ mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di $UT = 0,05$ mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria di spettanza della proprietà privata: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota incrementale di cui sopra riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme

per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. . Relativamente alla SC interessata dagli usi di tipo "b", la dotazione di parcheggi pubblici P1 è elevata al 40% della medesima SC. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Nella sistemazione del settore G7 deve essere realizzato un adeguato percorso generale alberato di collegamento pedonale e ciclabile fra la viabilità di previsione, le attigue attrezzature scolastiche e il Parco della Pace.

Tipi d'intervento ammessi: tutti.

Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo preventivo.

4. Comparto C2-3

Usi ammessi: a1, a2, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4. Gli usi a1 e a2 dovranno complessivamente interessare almeno i 2/3 della SC prevista.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di $UT = 0,15$ mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di $UT = 0,05$ mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria di spettanza della proprietà privata: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota incrementale di cui sopra riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. . Relativamente alla SC interessata dagli usi di tipo "b", la dotazione di parcheggi pubblici P1 è elevata al 40% della

medesima SC. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi: tutti.

Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo preventivo.

5. Comparto C2-4

Usi ammessi: a1, a2, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4. Gli usi a1 e a2 dovranno complessivamente interessare almeno i 2/3 della SC prevista.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di $UT = 0,15$ mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di $UT = 0,05$ mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria di spettanza della proprietà privata: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota incrementale di cui sopra riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione o in stretta adiacenza a tale ambito, in opportuna vicinanza alle attività da servire. . Relativamente alla SC interessata dagli usi di tipo "b", la dotazione di parcheggi pubblici P1 è elevata al 40% della medesima SC. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi: tutti.

Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo preventivo.

6. Comparto C2-5

Usi ammessi: a1, a2, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4. Gli usi a1 e a2 dovranno complessivamente interessare almeno i 2/3 della SC prevista.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di $UT = 0,18$ mq/mq, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- potenzialità edificatoria di spettanza della proprietà privata: pari alla frazione della potenzialità edificatoria complessiva, definita dall'applicazione di $UT = 0,15$ mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di $UT = 0,05$ mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, esclusa la quota incrementale di cui sopra riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- SF di spettanza della proprietà privata: definita dal rapporto di conversione 1 mq. di SC = 2 mq. di SF;
- H max: di norma non superiore a 2 piani nell'area di concentrazione dell'edificazione a est del comparto.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salvaguardando in ogni caso la massima continuità in senso monte/mare degli spazi per verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. . Relativamente alla SC interessata dagli usi di tipo "b", la dotazione di parcheggi pubblici P1 è elevata al 40% della medesima SC. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi: tutti.

Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo preventivo.

7. Comparti C2-6, C2-8, C2-9, C2-10

Usi ammessi: a1, a2, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4, escluse autorimesse e autoservizi.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di $UT = 0,15$ mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di $UT = 0,05$ mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

- potenzialità edificatoria di spettanza della proprietà privata: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota incrementale di cui sopra riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC, e comunque in quantità non inferiore a quella indicata nelle planimetrie di P.R.G.. Relativamente alla SC interessata dagli usi di tipo "b", la dotazione di parcheggi pubblici P1 è elevata al 40% della medesima SC. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi: tutti.

Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo preventivo.

CAPO 4.9 - ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVE

Art. 4.9.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive

1. Le zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive sono così suddivise:
 - 1) ***D8 - Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività terziarie e servizi urbani;***
 - 2) ***D9 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e commerciali all'ingrosso;***
 - 3) ***D10 - Zone urbane di nuovo impianto per campeggi.***

Art. 4.9.2 - D8/Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività terziarie e servizi urbani

1. La disciplina d'uso e d'intervento è definita attraverso schede relative ai singoli comparti.

2. Comparto D8-1

Usi ammessi: b1., b2.1, b2.2, b2.4, b2.5, b2.6, b2.7, b3, b4.1, b4.6, f1.1, f1.3, f2.1, f2.2, f2.3, f2.4; a1 per la realizzazione di un alloggio di custodia di SC non superiore a mq. 120 per ciascuna azienda insediata o insediabile. Gli usi b1, b2.1, b2.2, b2.4, b2.7, b4.1 non potranno interessare complessivamente più del 10% della SC del comparto.

Indici e parametri d'intervento:

- UF max = 0,7 mq/mq, incrementabile, secondo quantità da definirsi in sede di pianificazione attuativa, per usi b4.6 e/o parcheggi pubblici e privati da realizzarsi nell'area di scambio intermodale indicata nelle planimetrie di P.R.G.;
- RQ max = 40%, esclusa la parte a servizi pubblici;
- H max = m. 7,5, elevabile a m. 10 per eventuali edifici a totale carattere commerciale e direzionale e per gli edifici realizzabili nelle aree pubbliche;
- SM = mq. 1500.

Standard urbanistici. Deve essere assicurata una dotazione di spazi per parcheggi pubblici e verde pubblico pari almeno al 100% della SC destinata ad usi b1, b2.1, b2.2, b2.4, b2.7, b3, b4.1, e al 15% della ST riservata agli usi b2.5; la dotazione complessiva non potrà essere in ogni caso inferiore a quella indicata nelle planimetrie di P.R.G.. La suddivisione fra le diverse tipologie di spazio pubblico andrà effettuata nel rispetto delle indicazioni contenute nelle planimetrie di P.R.G..

Requisiti morfologici e ambientali. La soluzione da prevedersi nell'area per servizi pubblici indicata nelle planimetrie di P.R.G. dovrà considerare in modo congiunto sia gli interventi relativi ai parcheggi che quelli relativi alla costruzione dell'attigua linea di trasporto metropolitano in sede propria e della relativa fermata, con particolare riferimento alle esigenze di adeguati spazi pedonali di transito all'interno dell'area in questione e di connessione con la Via Toscana.

Nell'area di scambio intermodale andrà prevista una fascia perimetrale profonda almeno m. 6, piantumata a cortina con alberi d'alto fusto.

Lungo l'intero fronte del comparto attiguo alla Via Emilia-Romagna va realizzato, quale opera di urbanizzazione primaria afferente al comparto medesimo, un percorso pedonale e ciclabile e un'area di verde complementare alla viabilità della profondità di almeno m. 6, piantumata con alberi d'alto fusto per tutto lo sviluppo.

Tipi d'intervento ammessi: tutti.

Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo preventivo.

3. Comparto D8-2

Regime di utilizzazione: valgono per il comparto D8-2 le disposizioni di cui all'Art. 4.8.3 relativo al regime di utilizzazione dei suoli nelle zone C2.

Usi ammessi: b2.1, b2.7, b2.8, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3 con esclusione delle sale da ballo, b4.6, b5, f1.1, f2.2, f2.4, f5.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di $UT = 0,15$ mq/mq nei settori non interessati da vincoli di rispetto stradale e di $UT = 0,05$ mq/mq nei settori interessati da tali vincoli, ed incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali, e, secondo la quantità da stabilirsi col piano attuativo, per la realizzazione di SC interrata per l'uso b4.6;
- potenzialità edificatoria di spettanza della proprietà privata: pari alla potenzialità edificatoria complessiva, esclusa la quota incrementale di cui sopra riferita agli spazi per servizi pubblici e sociali.

Spazi per servizi pubblici e sociali. Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità", ferma restando la potenzialità edificatoria come sopra definita.

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione.

I parcheggi pubblici P1 sono da prevedersi in misura non inferiore all'80% della SC destinata agli usi del gruppo "b" di cui sopra, fatta eccezione per l'uso b4.6. Essi potranno essere ubicati anche all'esterno dell'area di concentrazione dell'edificazione, ma in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Requisiti morfologici e ambientali. L'articolazione dell'insediamento dovrà incentrarsi in prevalenza su uno spazio a piazza pedonale pubblica da prevedersi in prospicienza al nodo stradale esistente. In relazione alla previsione di tale spazio pubblico è ammessa una diversa conformazione dell'area di concentrazione dell'edificazione.

L'area per attrezzature di interesse comune dovrà essere sistemata in misura significativa anche a verde pubblico.

Gli eventuali parcheggi interrati dovranno essere realizzati con soluzioni atte a garantire la crescita al suolo di piante d'alto fusto.

Le aree per verde complementare alla viabilità andranno sistemate, nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria, con percorsi pedonali e ciclabili e con piantumazione di alberi d'alto fusto e arbusti.

Tipi d'intervento ammessi: tutti.

Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo preventivo.

Art. 4.9.3 - D9/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e commerciali all'ingrosso

1. Valgono tutte le disposizioni dei Piani Particolareggiati vigenti.

Art. 4.9.4 - D10/Zone urbane di nuovo impianto per campeggi

1. Valgono tutte le disposizioni delle convenzioni vigenti, ivi comprese quelle relative alla sistemazione del settore di zona F9 ricompreso entro il medesimo perimetro di intervento che include la zona D10.
2. In caso di non avvenuta attuazione delle previsioni di cui alle vigenti convenzioni entro i termini da queste previsti, la classificazione di zona D10 si intende automaticamente convertita in quella di zona F9.

**CAPO 4.10 - ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PER SERVIZI PUBBLICI
E SOCIALI DI BASE**

Art. 4.10.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane di nuovi impianto per servizi pubblici e sociali di base

1. Le zone urbane di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base sono così suddivise:
 - 1) *G6 - Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico;*
 - 2) *G7 - Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico e verde pubblico attrezzato;*
 - 3) *G8 - Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature scolastiche di base;*
 - 4) *G9 - Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature di interesse comune di tipo civile.*
2. Con l'approvazione degli strumenti attuativi la destinazione di zona può essere modificata, restando comunque all'interno della casistica di cui al presente articolo, o verso la destinazione a parcheggi pubblici di cui al Capo 3.3, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni dettate dalle presenti Norme per particolari aree, nonché il rispetto degli standard complessivi di livello comunale stabiliti per le varie tipologie di servizio di base dalla legislazione in materia.
3. Le aree di cui al presente articolo vanno acquisite al patrimonio degli enti pubblici di riferimento; in attesa di tale acquisizione, le aree possono essere utilizzate per usi vari, da definirsi mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale,

purchè non comportanti l'edificazione delle aree medesime, fatte comunque salve le previsioni di convenzioni vigenti.

Art. 4.10.2 - G6/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico

1. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 4.7.2..
2. Nella zona G6 contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. non è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati.
3. La medesima zona può essere ridotta fino a un terzo di quella indicata nelle planimetrie di P.R.G.:
 - a) per la realizzazione di parcheggi di superficie alberati, ad eventuale soddisfacimento degli standard richiesti per la attigua zona T5/Scheda 1;
 - b) per la quota necessaria per il trasferimento di SC da settori compresi entro gli Ambiti di riqualificazione della costa e dell'arenile, di cui all'Art. 2.1.1., posti a mare della medesima zona G6.

Art. 4.10.3 - G7/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico e verde attrezzato

1. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 4.7.3..

Art. 4.10.4 - G8/Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature scolastiche di base

1. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 4.7.4..

Art. 4.10.5 - G9/Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature pubbliche d'interesse comune

1. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 4.7.5..

TITOLO 5 - TERRITORIO EXTRAURBANO

CAPO 5.1 - ZONE NON URBANE

Art. 5.1.1 - Articolazione delle zone non urbane

1. In relazione alle caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone non urbane sono suddivise in:
 - 1) **E - Zone agricole periurbane** (zona omogenea E l.r. 47/78): comprendono le residue parti di territorio comunale a prevalente destinazione produttiva agricola;
 - 2) **F8 - Zona a parco dell'arenile** (zona omogenea F l.r. 47/78);
 - 3) **F9 - Zona a parco fluviale** (zona omogenea F l.r. 47/78);
 - 4) **D11 - Zone per attrezzature assistenziali private** (zona omogenea D l.r. 47/78);
 - 5) **D12 - Zone per attrezzature sportive e ricreative private** (zona omogenea D l.r. 47/78).

Art. 5.1.2 - E/Zone agricole periurbane

1. **Usi ammessi:** a1, d1, d2.1, d2.2, d2.3, d2.4, d3, d4. Non è ammesso il cambio da usi di tipo d2, d3, d4 verso usi a1 e d1.
2. **Unità d'intervento.** Ai fini delle presenti Norme si intende:
 - per azienda agricola una unità tecnico-organizzativa e territoriale condotta da un imprenditore agricolo persona fisica o giuridica e costituita da terreni in proprietà, usufrutto, enfiteusi o affitto, anche suddivisi in corpi non contigui.
 - per unità poderale agricola la superficie di terreno accorpata e appartenente ad un'unica proprietà, al cui interno o in contiguità alla quale sono ubicati almeno una corte con più edifici o un edificio singolo.
3. **Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:**
 - SC max = SC esistente;
 - relativamente agli usi d2.1, d2.3 e d2.4 è ammesso superare la SC esistente mediante Piano di Sviluppo Aziendale, purchè con riferimento ad aziende agricole, singole o accorpate, la cui superficie territoriale complessiva non sia inferiore a mq. 30.000 e non abbia subito riduzioni di consistenza dalla data di adozione del P.R.G./82, tranne che per:
 - frazionamenti ereditari;
 - espropri per interventi di pubblica utilità;
 - H max = H esistente, oppure H = m. 6,0, salvo volumi tecnici o impianti speciali o diverse disposizioni del Piano di Sviluppo Aziendale.
4. **Requisiti ambientali.** Il cambio d'uso da d1 ad a1 dovrà essere accompagnato dalla demolizione senza ricostruzione di ogni tipo di tettoia, baracca, altri manufatti precari, proservizi di altezza inferiore a m 2,5, nonché degli altri edifici a originaria

funzione diversa da quella abitativa non più utilizzati a fini agricoli; dovrà altresì essere accompagnato da specifico progetto botanico di recupero e potenziamento della vegetazione ornamentale e delle sistemazioni tradizionali.

Gli eventuali edifici di nuovo impianto dovranno essere realizzati nel corpo aziendale già provvisto di corte rurale o fabbricati.

5. Nelle aree ricadenti in ambito di conoide alluvionale, ma caratterizzate, ai sensi della Relazione Geologica, da minor grado di vulnerabilità idrogeologica, lo spandimento dei liquami zootecnici dovrà avvenire in conformità a quanto indicato nella carta dello spandimento dei liquami zootecnici della Provincia di Rimini e, nelle more della sua approvazione, a quanto prescritto dalla legge regionale 50/95 e successiva circolare applicativa n. 5404 del 10.10.1995.
6. **Tipi di intervento ammessi:** tutti.
7. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto con atto unilaterale d'obbligo; Piano di Sviluppo Aziendale.
8. **Prescrizioni particolari.** Il cambio di destinazione verso l'uso a1 degli edifici con destinazione originaria d1 è ammesso solo se questi risultano inutilizzabili per l'attività agricola dell'azienda.
9. Il cambio di destinazione di tali medesimi edifici verso l'uso a1, anche se effettuato senza interventi edilizi, quando trattasi di edifici asserviti ad unità poderali agricole al 30/01/1995, esclude che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi. Tale vincolo andrà registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 5.1.3 - F8/Zona a parco dell'arenile

1. **Usi ammessi:** b2.7 e attrezzature in genere per la balneazione.
2. **Potenzialità edificatoria, parametri e tipi d'intervento ammessi, specifici requisiti morfologici, tipologici e ambientali:** come definiti dallo strumento attuativo, in osservanza dell'Art. 13 delle Norme del P.T.P.R..
3. **Modalità di attuazione degli interventi:** piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Art. 5.1.4 - F9/Zona a parco fluviale

1. La zona a parco fluviale comprende le aree perifluviali a più spiccata valenza naturalistica, e come tali di maggiore interesse per l'istituendo Parco Regionale del Conca.
2. In attesa della disciplina d'uso e d'intervento da definirsi con il Piano Territoriale del Parco previsto dalla vigente legislazione in materia, si applicano le disposizioni di cui ai seguenti commi.
3. **Usi ammessi:** b4.2, b5.4, f1.1, f7, oltre agli usi esistenti e a quelli previsti da convenzioni vigenti.
4. **Potenzialità edificatoria e parametri e d'intervento ammessi:**
 - SC max = SC esistente, ridotta della quota corrispondente alle costruzioni esistenti nei settori a mare della ferrovia;
 - RQ max = RQ esistente;
 - altri parametri: da definirsi con lo strumento attuativo.
5. **Tipi d'intervento ammessi:** D per le costruzioni esistenti nei settori a mare della ferrovia; da definirsi con lo strumento attuativo per le altre costruzioni.
6. **Modalità di attuazione degli interventi:** piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
7. **Requisiti tipologici e ambientali.** Ferme restando le disposizioni di cui al Titolo 2, vanno osservate le seguenti ulteriori disposizioni:
 - va esclusa ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli, salvo quelle riconducibili agli usi f1.1, f7 e agli interventi strettamente indispensabili per la sistemazione degli impianti per l'ambiente esistenti di interesse generale; tali ultimi impianti andranno inoltre adeguatamente schermati con quinte arboree d'alto fusto;
 - gli interventi per l'uso f7 dovranno privilegiare, ove possibile in rapporto alle opere da eseguirsi, le soluzioni di ingegneria naturalistica e/o soluzioni e materiali di tipo tradizionale;
 - è ammessa la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, che dovranno essere contenuti allo stretto necessario per una fruizione pubblica non intensiva ed essere realizzati con il ricorso a soluzioni e materiali di massima compatibilità ambientale.
8. **Spazi pubblici del parco.** Gli spazi pubblici o d'uso pubblico da acquisirsi da parte dell'Amministrazione Comunale saranno individuati dallo strumento attuativo.

Art. 5.1.6 - D11/Zone per attrezzature assistenziali private.

1. **Usi ammessi:**

- a1, a2, d2.1, quest'ultimo con finalità di supporto ad attività di recupero e assistenza di portatori di handicap.

2. **Indici e parametri d'intervento:**

- SC max = mq. 500, di cui non più di mq. 200 per usi a1, a2;
- H max = m. 6,5.

3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.

4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto con atto unilaterale d'obbligo o convenzione circa la specifica finalità delle attrezzature realizzabili.

Art. 5.1.7 - D12/Zone per attrezzature sportive e ricreative private

1. **Usi ammessi:** b4.4 per la realizzazione di un centro ippico ed eventuali attrezzature sportive complementari; usi e1, e2, b2.7. Gli usi e1, e2, b2.7 non potranno interessare oltre il 35% della SC di nuova realizzazione complessivamente ammessa, esclusi gli spazi aggiuntivi per ricovero animali di cui al seguente comma.

2. **Indici e parametri d'intervento:**

- UT = 0,05 mq, in aggiunta alla SC esistente, e incrementabile di mq. 500 di SC per spazi aperti coperti per ricovero animali;
- H max = m 7,5.

3. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.

4. **Standard urbanistici:** lo standard di aree da sistemare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è rappresentato:

- da aree per parcheggi pubblici pari ad almeno il 40% della SC complessivamente ammessa;
- dalle aree a parco fluviale ricomprese entro il perimetro del comparto. Qualora tali aree non costituiscano almeno il 60% della SC complessiva, esse andranno incrementate fino al raggiungimento di tale soglia.

5. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo preventivo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche con riferimento ai soli 3/4 della ST della zona.

La realizzazione della SC per usi e1, e2 e b2.7 potrà avvenire solo contemporaneamente o successivamente alla realizzazione degli impianti sportivi propri del centro ippico e dei ricoveri per gli animali.

6. **Requisiti ambientali:** ferme restando le disposizioni di cui al titolo 2, vanno osservate le seguenti ulteriori disposizioni:

- la sistemazione delle aree a parco fluviale dovrà comprendere la messa a dimora di appropriate essenze d'alto fusto e la realizzazione, mediante il ricorso a

soluzioni e materiali di massima compatibilità ambientale, di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;

- la realizzazione e la gestione delle attrezzature di ricovero degli animali e delle relative attrezzature di supporto dovranno adottare gli accorgimenti atti ad assicurare l'assenza di impatto olfattivo in corrispondenza delle più vicine aree ricomprese entro il perimetro del "Territorio Urbanizzato".