



LEGGE 27 marzo 1981, n. 26 (pubblicata nell'albo del Pubblico Palazzo in data

15 aprile 1981)

Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e relative norme di attuazione.

Noi Capitani Reggenti la Serenissima Repubblica di San Marino

Promulghiamo e mandiamo a pubblicare la seguente legge approvata

dal Consiglio Grande e Generale nella seduta del 27 marzo 1981.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 (Applicazioni del Piano)

A norma della Legge Urbanistica n. 53 del 16 luglio 1980 il Piano Regolatore Generale, in seguito indicato con l'abbreviazione P.R.G., si applica a tutto il territorio secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli allegati.

Le norme e gli allegati di P.R.G. dettano indicazioni e prescrizioni per la disciplina delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso del territorio.

Art. 2 (Costruzioni preesistenti)

Gli edifici esistenti in contrasto con le prescrizioni del P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle norme di cui alla presente legge o interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Gli edifici di civile abitazione possono subire trasformazioni

per adeguarsi alle norme igieniche vigenti o allo standard di cui all'art. 55.

Gli edifici soggetti ad esproprio non possono subire trasformazioni di alcun genere.

TITOLO II INDICI URBANISTICI

Art. 3 (Descrizione degli indici urbanistici)

1) St = Superficie territoriale.

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento prevista per le varie zone, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. e delle strade esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti incluse dal P.R.G. all'interno dell'area.

2) Sf = Superficie fondiaria.

Per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria If e Uf, si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale (St), detraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria (S1) e, ove esistono, le superfici per le opere di urbanizzazione secondaria (S2).

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Per superficie per opere di urbanizzazione primaria si intende l'area destinata alle opere di cui all'art. 10, primo comma,

della Legge Urbanistica n. 53 del 16 luglio 1980.

4) S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Per superficie per opere di urbanizzazione secondaria si intende l'area destinata alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 10, secondo comma, della Legge Urbanistica n. 53 del 16 luglio 1980.

5) S_m = Superficie minima di intervento.

Per superficie minima intervento si intende l'area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti, o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

6) S_c = Superficie coperta.

La superficie coperta degli edifici e dei corpi di fabbrica è data dalla proiezione su di un piano orizzontale dei fili esterni dei muri perimetrali.

Le superfici dei volumi aggettanti (bow window), i balconi e le pensiline di sporgenza superiori a ml 1,5, i portici, anche se completamente aperti, sono sempre computati.

7) Q = Rapporto di copertura (S_c/S_f).

Il rapporto di copertura (Q) indica il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate sopra o sotto il livello del suolo.

8) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale (V/St).

l'indice di fabbricabilità territoriale (I_t) rappresenta il volume massimo costruibile nella superficie territoriale (St).

9) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria (V/S_f).

L'indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) rappresenta il volume massimo costruibile nella superficie fondiaria (S_f).

10) U_t = Indice di utilizzazione territoriale (S_u/S_t).

L'indice di utilizzazione territoriale (U_t) rappresenta il rapporto fra superficie utile (S_u) e superficie territoriale (S_t).

11) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria (S_u/S_f).

L'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) rappresenta il rapporto massimo fra superficie utile (S_u) e superficie fondiaria (S_f).

Art. 4 (Applicazione degli indici urbanistici)

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale I_t e U_t si applicano nei Piani Particolareggiati.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, ove non sia richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Tali indici specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

TITOLO III INDICI EDILIZI

Art. 5 (Superficie utile = S_u)

La superficie utile dell'edificio (S_u) è data dalla somma delle S_u di tutti i piani misurate al lordo.

Dal computo della S_u sono esclusi:

- a) le scale, i pianerottoli, i vani ascensore di uso comune;
- b) le scale esterne scoperte;
- c) i sottotetti per le parti di altezza interna inferiore a ml.

1,60;

d) i balconi a getto inferiore a ml. 1,50;

e) i locali interrati o seminterrati fino all'altezza di ml. 2,40 con destinazione a cantina, garage, deposito e simili fino alla concorrenza del 20% della Su complessiva.

Sono inoltre esclusi dal computo della Su gli spazi porticati aperti, di altezza non superiore a ml. 2,60 computata dal pavimento del portico all'intradosso del primo solaio sovrastante, di edifici collettivi da realizzare in attuazione di interventi urbanistici preventivi.

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

Per edifici collettivi si intende:

- edifici con almeno quattro unità immobiliari;
- alberghi;
- edifici pubblici.

Non sono altresì computati nella Su:

a) gli spazi porticati aperti di qualsiasi altezza ceduti ad uso pubblico;

b) le cabine elettriche.

Il volume degli edifici si calcola, vuoto per pieno, moltiplicando la superficie utile totale per l'altezza effettiva dell'interpiano.

Per i sottotetti il computo va effettuato calcolando l'altezza media fra la quota massima di colmo e ml. 1,60.

Art. 6 (Numero dei piani (p))

Il numero dei piani (p) è il numero dei piani di abitazione, con esclusione di un solo piano terreno e del sottotetto quando siano destinati a cantina o soffitta, a autorimessa, a centrale termica, a lavanderia domestica.

Art. 7 (Hf = altezza di ciascun fronte di fabbricato)

L'altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf) si determina come differenza fra la piu' alta delle seguenti:

- soffitto dell'ultimo piano abitabile;
- bordo superiore della linea di gronda;
- quota media dell'inclinata del tetto;

e la piu' bassa delle seguenti:

- media del marciapiede;
- media del terreno naturale;
- piano di calpestio del piano abitabile piu' basso.

Nel caso di copertura a terrazza, i parapetti, con esclusione dei muri di confine, non possono avere altezze superiori a ml. 1,10.

Art. 8 (H = altezza dell'edificio)

L'altezza dell'edificio (H) si calcola come media delle altezze dei vari fronti (Hf).

Art. 9 (Ui = Unità immobiliare)

Per unità immobiliare (Ui) si intende la minima unità edilizia censita autonomamente nel catasto urbano con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente e completamente alle funzioni per le quali essa è censita.

Art. 10 (Uf = Unità fondiaria)

Per unità fondiaria (Uf) si intende l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configuratasi, dal punto di vista storico, spaziale, statico, funzionale, come edificio a sè stante anche se costruita in aderenza ad altri edifici.

Art. 11 (Applicazione degli indici edilizi)

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

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

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

L'unità immobiliare (UI) e la unità fondiaria (Uf) si utilizzano per l'applicazione delle norme relative alla determinazione di volumi e di quantità nell'ambito del medesimo fabbricato.

Art. 12 (Distanza tra edifici e dai confini e visuali)

Salvo diverse prescrizioni dei piani particolareggiati e dei piani di dettaglio, con previsioni planivolumetriche, la visuale tra le pareti degli edifici non può essere inferiore ai seguenti minimi:

a) fra le pareti dello stesso o di altro edificio la visuale deve essere tale che ciascuna finestra di locale abitabile non disti

dalla parete frontistante meno della differenza tra la quota del pavimento del locale abitabile e quella della sommità della parete frontistante. Sono ammesse distanze inferiori solo tra edifici soggetti a restauro o manutenzione ordinaria e/o straordinaria;

b) la visuale tra parete finestrata e parete frontistante non deve essere inferiore ai seguenti minimi:

b1) per la ristrutturazione o sopraelevazione di edifici esistenti in zone omogenee A e B, distanze esistenti con un minimo di ml. 3;

b2) per nuovi edifici in zone omogenee A e B, ml. 10;

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

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

Non sono considerate finestre di locali abitabili le prese di luce e di aria per i servizi igienici, scale, cucine inferiori a mq. 7, disimpegni, locali per impianti tecnici, cucine e locali di servizio per alberghi e pensioni.

Non sono considerate ai fini delle visuali di cui al punto b) le finestre di locali abitabili che prendono aria e luce anche da altre finestre di dimensioni regolamentari e con visuale della parete frontistante conforme al minimo prescritto allo stesso punto b).

Le visuali di cui al predetto punto b) sono computate al netto di

balconi e sporti praticabili con oggetto superiore a ml. 1,50 per gli edifici nuovi e al lordo per quelli esistenti.

Art. 13 (Distanze dai confini di proprietà (D))

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà (D) non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

- 1) per le ristrutturazioni e le sopraelevazioni di edifici esistenti che abbiano distanze dai confini inferiori a ml. 5 si mantengono quelle esistenti con il minimo assoluto di ml. 3;
- 2) per tutte le nuove costruzioni residenziali, alberghiere e di servizio, si applica la seguente formula espressa in ml.:

Hf

$D = \frac{Hf}{2} + 2;$

2

- 3) per le nuove costruzioni industriali, artigianali ed agricole,

$D = 10 \text{ ml.}$

Tali distanze sono sempre subordinate al rispetto delle visuali di cui all'articolo precedente.

Distanze inferiori possono essere previste negli interventi urbanistici preventivi.

E' sempre consentita la costruzione a confine con altri privati ove risulti, da atto trascritto, che il proprietario del terreno contiguo si impegna a costruire a sua volta a confine, ed ove preesista parte in aderenza.

Art. 14 (Distanze di fabbricati dalle strade)

All'interno dei centri abitati e dei nuclei abitati la distanza

minima dei fabbricati dal ciglio della strada è:

- di ml. 4, quando le strade sono di larghezza inferiore a ml. 5;
- di ml. 5, quando le strade sono di larghezza compresa fra più di ml. 5 e ml. 7;
- di ml. 7 quando le strade sono di larghezza superiore a ml. 7.

Distanze inferiori a quelle previste sono ammesse in caso di intervento urbanistico preventivo con previsioni planivolumetriche.

TITOLO IV VIABILITA'

Art. 15 (Classificazione)

La viabilità è individuata nella planimetria allegata alla presente legge (Allegato A).

Le strade sono classificate in base ai seguenti tipi:

tipo a): strade con funzioni di scala territoriale;

tipo b): collettori principali, con funzione di collegamento dai centri principali;

tipo c): strade locali, con funzioni urbana ed agricola;

tipo d): strade interne, con funzioni di collegamento capillare;

tipo e): strade e percorsi pedonali o ciclabili.

Art. 16 (Fasce di protezione)

Sono istituite fasce di protezione lungo le strade classificate al precedente articolo; tali fasce si estendono dal ciglio stradale su ambo i lati per:

- ml. 50 per le strade di tipo a);
- ml. 30 per le strade di tipo b);
- ml. 2 per le strade di tipo c) ;

- ml. 5 per le strade e percorsi di tipo e) .

Le fasce di protezione sono interrotte in corrispondenza dei centri abitati e dei nuclei abitati come indicato nella planimetria allegata (Allegato A).

Per ciglio stradale si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale, escluse le banchine ed ogni altra struttura laterale.

All'interno delle fasce di protezione è vietata ogni nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di protezione sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, le ristrutturazioni di aziende agricole esistenti nonchè la demolizione e ricostruzione nella stessa area, ove il proprietario non disponga di altra area contigua che gli consenta l'arretramento.

Art. 17 (Accessi)

Le strade interne con funzioni di distribuzione capillare potranno dare accesso diretto a tutti gli edifici.

Alle strade locali si accede mediante le strade interne.

Possono avere accesso diretto alle strade locali solo gli edifici situati al di fuori dei centri abitati.

Ai collettori principali ed alle strade con funzione territoriale si accede esclusivamente dalle strade locali.

Non sono ammessi nuovi accessi oltre a quelli indicati nella planimetria (Allegato A).

Art. 18 (Incroci e biforcazioni)

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di protezione determinate dai limiti di cui ai precedenti articoli sono incrementate dall'area del triangolo che ha due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze stabilite all'art. 16 e al terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Art. 19 (Tracciato viario)

Il tracciato viario di progetto e gli svincoli attrezzati, previsti nella allegata planimetria (Allegato A), diventano definitivi al momento dell'approvazione del progetto esecutivo dell'opera.

Art. 20 (Disciplina dei parcheggi e dei distributori di

carburante)

I parcheggi previsti dal P.R.G. e dalle presenti norme i quali, ove possibile, vanno alberati, si suddividono nelle seguenti categorie:

- Parcheggi pubblici della rete stradale di tipo (a) e (b) riportati nelle planimetrie di P.R.G. (Allegato A); l'espressione grafica di tali parcheggi diventa definitiva al momento dell'approvazione del progetto esecutivo dell'opera; in sede di progettazione della rete stradale di tipo (a) e (b) possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
- Parcheggi di urbanizzazione primaria in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; sono previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli

edifici nella quantità specificata nella seguente tabella come opera di urbanizzazione primaria e devono essere ubicati, e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura costruibile, ad eccezione dei casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento.

- Parcheggi attrezzati alle nuove costruzioni: per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti vanno previsti spazi di parcheggio nella quantità del 25% della Su di costruzione.

Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto. (%) B. 1981 n. 3 pag. 68 (%)

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

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

Nel caso di edifici compresi nelle zone omogenee "A", la Commissione Urbanistica può autorizzare motivate deroghe agli standards di cui alla tabella del presente articolo al momento

dell'approvazione del Piano Particolareggiato.

La costruzione di distributori di carburante è ammessa, previa apposita convenzione, nell'ambito delle fasce di protezione stradale. I distributori di carburante nell'ambito delle zone omogenee "A" sono da considerarsi in contrasto con le destinazioni d'uso.

TITOLO V LA CONCESSIONE

Art. 21 (Intervento edilizio diretto)

Nei casi in cui non ricorra l'obbligo di intervento urbanistico preventivo, è consentito l'intervento edilizio diretto mediante concessione edificatoria ai sensi degli articoli 8, 9 e 11 della Legge Urbanistica n. 53 del 16 luglio 1980.

Art. 22 (Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento)

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

Un'area a destinazione omogenea non può essere nè frazionata, nè accorpata ad altre allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili rispetto a quelli catastalmente riscontrabili alla data del 16 luglio 1980, fatta eccezione per le osservazioni eventualmente accolte dal Consiglio Grande e Generale.

Art. 23 (Introduzione in mappa)

Presso la Sezione Istruzione Pratiche Edilizie dell'Ufficio per la Pianificazione del Territorio è conservata una copia delle

mappe di P.R.G. in scala 1:1000, 1:2000 e 1:5000 sulle quali vengono riprodotte, a cura di detto Ufficio, le costruzioni progettate e realizzate.

All'atto della richiesta della concessione od autorizzazione ciascun progettista deve presentare, a matita e con esatta grafia, su estratti in copia delle suddette mappe, le opere progettate, e campire, con coloritura gialla leggera, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria (Sf) relativa agli edifici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni verranno riportate a cura della Sezione Istruzione Pratiche Edilizie dell'Ufficio per la Pianificazione del Territorio sulle mappe di cui al primo comma.

All'atto del rilascio della concessione gli edifici cui questa si riferisce vengono campiti con matita rossa a cura della medesima

Sezione Istruzione Pratiche Edilizie dell'Ufficio per la

Pianificazione del Territorio.

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

Le mappe suddette hanno valore per il diniego di nuove concessione qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

Con idonea grafia verranno indicate le demolizioni e le variazioni.

Art. 24 (Categorie di intervento sull'edilizia esistente)

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

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

Le seguenti definizioni valgono anche per la individuazione dei casi di gratuità della concessione ai sensi della Legge 15 marzo 1980 n. 18.

- INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e purchè siano conformi alle destinazioni previste dal P.R.G.; quando per tale intervento sia richiesta la concessione all'intervento

edilizio, e semprechè non vi sia modifica nella destinazione d'uso, la concessione medesima è gratuita.

- INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

La concessione è gratuita nel caso in cui l'intervento non comporti variazioni nel numero delle unità immobiliari.

- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro

diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.

TITOLO VI ZONIZZAZIONE

Art. 25 (Zone di rispetto fluviale)

Le zone di rispetto fluviale sono quelle occupate dai corsi o specchi d'acqua e le aree golenali.

Dette aree possono essere destinate esclusivamente alle opere di sistemazione idrogeologica, o verde attrezzato, ad usi connessi al tempo libero.

Restano salve le prescrizioni della Legge 28 giugno 1971 n. 28 applicabili al perimetro indicato nell'Allegato A alla presente legge con la dizione "confine bacino imbrifero".

Art. 26 (Zone di verde esistente)

Le zone di verde esistente sono quelle indicate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. in scala 1:5000 (Allegato A). Esse sono regolamentate dalla Legge Forestale vigente e sono soggette a vincolo assoluto di inedificabilità.

Art. 27 (Zone atte a rimboschimento)

Le zone atte a rimboschimento sono quelle indicate nell'allegata planimetria in scala 1:5000 (Allegato A) e sono destinate ad essere rimboschite; esse sono soggette alla Legge Forestale che prevede modi e forme di intervento.

In esse è vietata ogni nuova edificazione che non sia prevista da Piani Particolareggiati.

Art. 28 (Zone a vincolo particolare)

Le zone a vincolo particolare sono quelle individuate nella planimetria (Allegato A) con apposita simbologia.

Gli interventi su tali aree si attuano mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Le destinazioni sono quelle indicate nell'Allegato F.

Art. 29 (Zone archeologiche di tipo A)

Le zone archeologiche di tipo A sono quelle indicate nella planimetria di cui all'Allegato A e sono soggette a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Tali aree sono soggette ad esproprio e su di esse è vietata ogni edificazione.

Per esse valgono le norme di cui alla Legge n. 17 dell'anno 1919.

Art. 30 (Zone archeologiche di tipo B)

Le zone archeologiche di tipo B sono quelle indicate con apposita simbologia nella planimetria Allegato A in scala 1:5000.

Per esse valgono le norme di cui alla Legge n. 17 dell'anno 1919 e saranno trasformate in "zone archeologiche di tipo A". Tale trasformazione avviene con apposito provvedimento di legge quando vi siano ritrovamenti importanti a giudizio della Commissione Urbanistica, sentito il parere della Commissione per i beni culturali.

Art. 31 (Zone a parco territoriale)

Zona a parco territoriale è quella individuata nell'allegata planimetria in scala 1:5000 (Allegato A) con apposito perimetro.

Tale area è destinata all'agricoltura, alla tutela e riqualificazione dell'ambiente ed al tempo libero.

In tale area, salvo diverse prescrizioni di legge, valgono le norme generali previste per le singole zone in esse contenute.

Art. 32 (Zone di parco territoriale a P.P.)

Le zone di parco territoriale a P.P. sono quelle individuate nell'allegata planimetria in scala 1:5000 (Allegato A).

In esse sono ammesse, oltre alle specifiche previsioni delle tavole di P.R.G.:

- a) le attività agricole;
- b) gli impianti sportivi, ricreativi e culturali, tecnologici e cimiteriali;
- c) le abitazioni per custodi e agricoltori e attrezzature per il tempo libero, ivi compresi i ritrovi, i ristoranti e i rifugi, che dovranno essere realizzati mediante il recupero di edifici esistenti.

In tali zone l'intervento urbanistico avviene mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti indici:

- a) attrezzature scoperte: senza limitazioni;
- b) attrezzature coperte: U.T. 0,0005 mq/mq fino ad un massimo di mq. 250 di superficie utile; H max: 6 ml.; parcheggi: 2,5 mq. per ogni mq. di s.u..

Ove edifici esistenti abbiano diverse destinazioni d'uso esse possono essere mantenute purchè non inquinanti e tali da non comportare molestie alle funzioni di parco territoriale.

Art. 33 (Edifici rurali da restaurare per uso di parco)

Gli edifici rurali ad uso di parco sono quelli indicati

nell'allegata planimetria in scala 1:5000 (Allegato A).

Il recupero di tali edifici può avvenire mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e privata.

Le destinazioni ammesse sono:

residenza, rifugio e ristoro, attività culturali e ricreative, attrezzature tecnologiche.

Art. 34 (Opere minori)

Entro due anni dall'approvazione della presente legge viene completato il censimento delle opere minori, quali cellette, pozzi, edicole, chiesette, case. Le opere minori sono soggette a vincolo assoluto.

La legge per i beni culturali dovrà prevedere speciali norme per dette opere.

Art. 35 (Zone a parco urbano)

Zone a parco urbano sono quelle individuate nell'allegata planimetria in scala 1:5000 (Allegato A).

In esse sono ammesse, oltre alle destinazioni previste dalle tavole di P.R.G.:

- a) le attività agricole;
- b) gli impianti sportivi, culturali e ricreativi, tecnologici e cimiteriali;
- c) le abitazioni per custodi e agricoltori attrezzature per il tempo libero.

In tali zone si può attuare l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e privata nel rispetto dei seguenti indici:

a) attrezzature scoperte: senza limitazioni;

b) attrezzature coperte: U.T. 0,0005 fino a max di 500 mq. di Su.;

c) parcheggi: 25 mq. per ogni 100 mq. di Su.

Gli edifici esistenti con diversa destinazione sono compatibili purchè non siano inquinanti o arrechino molestia alle funzioni di parco urbano.

Per ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni di immobili esistenti non soggetti a particolari norme di conservazione, si applica quanto disposto dall'art. 59.

Art. 36 (Zone a verde privato)

Sono zone a verde privato quelle indicate con apposita simbologia nella planimetria 1:5000 (Allegato A).

E' fatto obbligo di conservazione del verde privato esistente.

Tali zone sono soggette alle norme dettate dalla Legge Forestale.

Le aree di verde privato indicate nella planimetria non possono essere conteggiate per il computo degli indici di cui alle schede di comparto (Allegato B).

Art. 37 (Zone per i servizi)

Sono zone per i servizi quelle indicate con apposita simbologia nelle allegate planimetrie.

In tali zone sono ammesse attrezzature sportive e ricreative, scolastiche, religiose, culturali, sanitarie, per l'esercizio dei diritti democratici, per lo spettacolo e per le attrezzature tecnologiche.

In esse il P.R.G. si attua mediante piano particolareggiato di

iniziativa pubblica.

A) Le aree per scuole di grado inferiore sono destinate agli edifici per l'istruzione pre-scolastica e scolastica dell'obbligo, da localizzare secondo le indicazioni specifiche espresse dai simboli nella planimetria di P.R.G. 1:5000 (Allegato A).

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

E' consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza limitatamente ai plessi di oltre 20 aule e in caso di comprovata necessità.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo valgono i seguenti indici:

a) Ut = indici di utilizzazione territoriale = 2500 mq/Ha

b) P = parcheggi esterni secondo quanto previsto dall'art. 20.

B) Le aree per "attrezzature di uso pubblico" sono destinate a servizi di centro abitato secondo le indicazioni espresse da simboli nella planimetria di P.R.G. 1:5000 (Allegato A) quali: centri sociali, locali di spettacolo e riunione, sedi di organismi collettivi, attrezzature religiose, servizi sanitari, centri commerciali e pubblici servizi.

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

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

b) P = parcheggi esterni secondo quanto previsto dall'art. 20.

Gli edifici esistenti in tali zone in buono stato ed idonei al

servizio cui sono destinati possono essere ampliati fino a raggiungere l'indice di utilizzazione $uf = 0,9$ mq/mq.

Nelle zone A le unità fondiariae (Uf) interessate alla destinazione d'uso di cui al presente articolo sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- Qualsiasi intervento edilizio su edifici destinati ai servizi deve rispettare le modalità di intervento previste dall'art. 24 per la categoria cui appartengono.

- La distribuzione funzionale degli ambienti deve essere il più possibile consona alle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici specialmente per quelli soggetti a restauro scientifico.

Art. 38 (Zone inedificate per attività produttive)

Le zone inedificate per le attività produttive sono quelle indicate con apposita simbologia nella planimetria 1:5000 (Allegato A).

Tali zone sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria, l'artigianato ed il commercio all'ingrosso.

Oltre tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre, connessi all'attività di produzione, nonché l'edificazione, nell'ambito del fabbricato produttivo, di una abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e

manutenzione degli impianti, fino ad un massimo di Su di mq. 140.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive anche se dotati di impianti per lo scarico in fognature o pozzi, di acque e rifiuti.

In tali aree la concessione edilizia è subordinata a intervento pubblico urbanistico preventivo con i seguenti indici:

- a) Ut = indice di utilizzazione territoriale = 6000 mq/ Ha;
- b) P = parcheggi = 5 mq/100 mq.;
- c) S1 = aree per urbanizzazione primaria;
- d) S2 = 3 mc/100 mq.

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

Art. 39 (Zone edificate per le attività produttive)

Le zone edificate per le attività produttive sono quelle indicate con apposita simbologia nella planimetria 1:5000 (Allegato A).

In tali zone le destinazioni sono quelle previste al precedente

articolo ed il piano si attua per intervento edilizio diretto

applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq.;
- H = 8,50 mt.;
- Ove non sia già realizzata, è consentita, nell'ambito del manufatto esistente, la edificazione di una abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, fino ad un massimo di 140 mq. di superficie utile;
- Parcheggi = 5 mq/100 mq. della S.f.

Per i fabbricati artigianali esistenti con la destinazione di cui all'articolo precedente, anche se localizzati in area a diversa destinazione d'uso dal P.R.G., è concesso, per una sola volta, un incremento della Su = al 25% di quella esistente, quando l'Uf sia uguale o inferiore a 0,75 mq/mq, o un incremento dell'Uf tale da raggiungere 0,90 mq/mq quando l'Uf sia compresa fra 0,75 e 0,89 mq/mq. Quando l'Uf è uguale o maggiore a 0,90 mq/mq sono consentiti solamente interventi di ristrutturazione.

Le lavorazioni moleste, ove non risulti possibile la rimozione delle cause di nocività, devono essere trasferite al di fuori delle zone abitate. Gli edifici da esse occupati possono essere modificati mantenendo una destinazione produttiva, mediante concessione corredata da convenzione, purchè l'area occupata da industria insalubre non sia destinata dal P.R.G. a servizi.

Per quanto non previsto dalla presente legge rimangono in vigore le norme della Legge 1° luglio 1974 n. 48 e successive modifiche.

La Commissione Urbanistica in caso di comprovata necessità legata alla tipologia dell'impianto può autorizzare deroghe all'altezza massima.

15

Art. 40 (Zone a vincolo cimiteriale)

Le zone a vincolo cimiteriale sono indicate con apposita simbologia nella planimetria 1:5000 (Allegato A).

Le zone con vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali con vincolo di inedificabilità.

Le costruzioni esistenti con qualsiasi destinazione possono

essere oggetto di conservazione tipologica senza aumento di volume.

15

Art. 41 (Zone verdi da attrezzare)

Le zone verdi da attrezzare sono indicate con apposita simbologia nella planimetria 1:5000 (Allegato A).

Le zone a verde pubblico da attrezzare sono destinate ad impianti pubblici per il tempo libero, il gioco e lo sport.

L'attuazione avviene mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica con i seguenti parametri:

il 60% dell'area deve essere sistemata a parco, sul restante 40%

le attrezzature coperte e scoperte non possono interessare

complessivamente più del 50% dell'area residua con un massimo del

10% dell'area residua destinata ad attrezzature coperte.

15

Art. 42 (Zone edificate per insediamenti alberghieri)

Le zone edificate per insediamenti alberghieri sono quelle indicate con apposita simbologia nella planimetria 1:5000 (Allegato A).

Queste zone sono destinate agli insediamenti alberghieri.

Per gli insediamenti alberghieri si intendono le attrezzature ricettive, quali alberghi, pensioni e locande che comportino servizi di cucina centralizzata, consumo dei pasti e soggiorno in locali comuni.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

If = 3 mc/mq.;

H = 12,50 mt.

Per gli edifici esistenti, ad eccezione di quelli esistenti nei centri storici, è concesso per una sola volta un incremento della Su = 25% di quella esistente, quando l'Uf sia uguale o inferiore a 0,75 mq/mq o un incremento dell'Uf tale da raggiungere 0,90 mq/mq, quando l'Uf sia compresa fra 0,75 e 0,89 mq/mq; in ogni caso l'incremento di Su non può mai superare il 50% della Su esistente e l'H non può superare ml. 12,50.

Quando l'Uf è uguale o maggiore a 0,90 mq/mq sono consentiti solamente interventi di ristrutturazione.

Gli edifici individuati nelle mappe con il simbolo Ha non possono subire modifiche alle altezze massime attuali.

L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata si applica alle zone ove sono compresi edifici a diversa destinazione da ristrutturare.

15

Art. 43 (Campeggi)

Le zone destinate a campeggi sono indicate con apposita simbologia nella planimetria 1:5000 (Allegato A).

L'installazione di campeggi può avvenire solo nell'ambito delle apposite aree previste dal P.R.G. o nell'ambito delle zone agricole e di parco territoriale e solo a seguito di intervento urbanistico preventivo.

15

Art. 44 (Zone residenziali)

Le zone residenziali sono indicate con apposita simbologia nella planimetria 1:5000 (Allegato A).

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono di norma esclusi:

supermercati e grandi magazzini, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produca rumori, polveri od odori molesti; nuovi insediamenti alberghieri come definiti dal terzo comma dell'art. 42; mattatoi, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione di autoveicoli purchè sia garantita una superficie minima di parcheggio privato pari alla superficie utile dell'officina e purchè siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Sono pure ammesse nelle zone residenziali destinazioni commerciali di distribuzione, eccettuate quelle di cui al secondo comma, uffici, ristoranti, bar, trattorie, locande.

Nelle aree residenziali non sono ammessi cambi da destinazione ricettiva alberghiera a destinazione diversa.

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

Le zone residenziali si dividono in:

- zone A, zone omogenee di carattere storico ambientale;

- zone B, zone di completamento edilizio soggette a intervento diretto;
- zone B1, zone di completamento edilizio soggette a P.P.;
- zone C, zone di intervento pubblico per l'edilizia residenziale e per servizi soggette a P.P.;
- zone R, zone di ristrutturazione edilizia ed urbanistica soggette a P.P.

Per ciascun comparto delle zone B perimetrato e numerato nelle planimetrie in scala 1:1000 e 1:2000 è allegata una scheda nella quale vengono definiti gli indici edilizi da applicarsi per il rilascio della concessione o autorizzazione.

15

Art. 45 (Zone omogenee "A" di interesse storico e ambientale)

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

15

Art. 46 (Classificazione delle zone omogenee "A")

Le parti del territorio considerate zone "A" sono le seguenti:

- A1 - Centri storici compresi le rispettive zone di salvaguardia, così come perimetrati nella planimetria in scala 1:5000 e 1:2000;
- A2 - Nuclei storici di particolare carattere storico, artistico, ambientale così come individuati nella planimetria in scala 1:5000, 1:1000 e 1:2000, con perimetri che hanno valore

indicativo e la cui precisazione definitiva avverrà con la redazione dei P.P.;

A3 - Tutti gli edifici situati in zone diverse ma classificati e catalogati come edifici di particolare interesse storico-ambientale, di cui alla Legge 26 luglio 1976 n. 39, nonchè le rispettive aree di pertinenza.

15

Art. 47 (Piani Particolareggiati per i Centri Storici ed i nuclei

abitati)

Il Piano Particolareggiato per i Centri Storici ed i relativi piani di attuazione, i piani particolareggiati per i nuclei abitati di particolare interesse storico ambientale, la normativa specifica per l'edilizia sparsa di carattere storico ambientale, recepiscono e specificano la disciplina particolareggiata della presente legge.

Gli edifici di cui alla Legge 26 luglio 1976, n. 39 sono equiparati a quelli di cui alla lettera A3 del precedente articolo.

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge il Consiglio Grande e Generale su proposta della Commissione Urbanistica dovrà approvare la riclassificazione dei suddetti edifici a catalogo secondo quanto dispone la normativa di attuazione del P.R.G.

Fino all'approvazione da parte del Consiglio Grande e Generale della riclassificazione di cui al comma precedente restano in vigore le norme di cui alla Legge 26 luglio 1976, n. 39.

Art. 48 (Unità minime di intervento)

La disciplina particolareggiata del P.R.G. per le zone omogenee "A" è articolata per "unità minime di intervento" per le quali va rilasciata un'unica concessione.

Tali "unità minime di intervento" possono coincidere con la particella edilizia singola; possono altresì interessare isolati o parti di essi in cui, in ragione della complessità tipologica o urbanistica, siano previsti interventi unitari.

15

Art. 49 (Classi di intervento)

Le unità di intervento sono suddivise in aree urbanistiche secondo le seguenti classi di intervento.

AREE DI CONSERVAZIONE:

- 1) restauro scientifico;
- 2) restauro e risanamento conservativo;
- 3) ristrutturazione edilizia;
- 4) complessi unitari.

AREE DI TRASFORMAZIONE:

- 5) edifici di recente costruzione;
- 6) interventi di demolizione;
- 7) aree di ristrutturazione urbanistica.

AREE INEDIFICABILI:

- 8) aree libere pubbliche o a verde pubblico;
- 9) aree libere private o a verde privato;
- 10) aree per la viabilità pedonale e veicolare;
- 11) aree per parcheggi pubblici.

Le norme di esecuzione delle opere relative agli interventi nelle zone di cui agli artt. 46-47-48-49, saranno definite dal nuovo regolamento edilizio da approvarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge da parte del Consiglio Grande e Generale.

15

Art. 50 (Destinazione d'uso)

Le destinazioni d'uso previste dagli strumenti particolareggiati di attuazione sono individuate tenendo conto delle indicazioni del piano dei servizi, del piano commerciale nonché delle seguenti prescrizioni.

Sono destinazioni d'uso ammesse: per le zone

A1: - residenza;

- trattorie, ristoranti;

- associazioni culturali e politiche;

- artigianato, purchè non nocivo, rumoroso od incompatibile con la residenza;

- attività ricettive;

- uffici pubblici e studi professionali privati;

- attività commerciali al minuto e autorimesse private ad uso esclusivo dei residenti, nei casi in cui ciò non comporti alterazione delle caratteristiche dimensionali, architettoniche, strutturali delle aperture di facciate e delle murature portanti;

per le zone A2:

- tutte le destinazioni ammesse per le zone A1 escluse le attività ricettive;

per le zone A3:

- residenza;
- trattorie, ristoranti;
- associazioni culturali, politiche e ricreative;
- abitazioni poderali e servizi agricoli annessi;
- servizi e attrezzature pubbliche nelle unità indicate dalle planimetrie di P.R.G.

Nelle zone A1, A2, e A3 non sono ammesse le seguenti nuove destinazioni:

- le attività classificate come nocive, pericolose e dannose dalle leggi vigenti;
- le attività generatrici di intenso traffico veicolare;
- le industrie di qualsiasi tipo anche se non nocive e rumorose;
- i depositi e i magazzini di materiale non ad uso delle attività commerciali annesse.

15

Art. 51 (Sottozone B)

Nelle sottozone B, indicate con apposita simbologia nelle planimetrie allegate, si applica l'intervento edilizio diretto.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali sottozone sono quelle indicate dall'art. 44; in esse sono consentiti gli interventi di conservazione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici fissati dalle schede. Non sono ammessi accorpamenti dei lotti e delle rispettive cubature.

15

Art. 52 (Sottozone B1)

Le sottozone B1, indicate con apposita simbologia nelle planimetrie allegate, sono zone prevalentemente edificate ma che necessitano di un intervento di riorganizzazione urbanistica.

Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati all'approvazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà indicare gli indici ed i parametri relativi a ciascun comparto omogeneo.

15

Art. 53 (Zone C)

Le zone C, indicate con apposita simbologia nelle planimetrie allegate, comprendono le aree destinate all'edificazione di nuova edilizia abitativa.

L'intervento edilizio in tali zone è subordinato all'attuazione di un Piano Particolareggiato esecutivo di iniziativa pubblica.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quella abitativa nell'ambito della cubatura totale e per un massimo dell'8% di essa sono:

- commerciale;
- attività professionale;
- artigianato di servizio alle residenze;
- attività culturali, associative e ricreative.

Le indicazioni grafiche della zonizzazione del P.R.G. relative alla ripartizione della superficie del comparto sono prescrittive.

In sede di formazione del P.P. la superficie edificatoria deve essere utilizzata al 20% per strade e parcheggi e all'80% come

superficie fondiaria; all'interno della superficie destinata allo sviluppo e alla tutela del verde, il 30% può essere utilizzato come verde attrezzato per il gioco e per lo sport.

15

Art. 54 (Zone "R")

Le zone "R", indicate con apposita simbologia nelle planimetrie allegate, sono zone destinate al rinnovamento dell'impianto urbanistico e delle strutture edilizie e sono soggette a Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica. Le destinazioni d'uso in esse consentite sono quelle di cui all'art. 44.

In tali zone l'indice di fabbricabilità territoriale è di 2,5 mc/mq. Le aree destinate al verde, alla viabilità ed ai parcheggi devono essere il 30% della superficie territoriale.

Le aree di parcheggio private debbono essere commisurate al volume in rapporto di 3,5 mq. per ogni 100 mc.

15

Art. 55 (Ampliamenti delle unità immobiliari)

In deroga agli indici previsti dalla presente legge, la Commissione Urbanistica può autorizzare, quando l'intervento costituisca valida soluzione architettonica e ambientale, ampliamenti per adeguare le singole unità immobiliari allo standard di 35 mq. di superficie utile per abitante.

la disposizione di cui al comma precedente non si applica agli edifici con più di tre piani abitabili e non si applica in ogni caso agli edifici situati nelle zone A.

15

Art. 56 (Sistemazioni esterne nelle zone residenziali)

Nelle zone residenziali sono vietati sulle aree destinate a verde privato depositi di materiali che non siano di stretta necessità dell'abitazione e qualsiasi costruzione anche precaria.

Ogni progetto edilizio in area residenziale deve comprendere grafici dettagliati della sistemazione esterna con l'indicazione delle zone alberate, a prato e a giardino. In ogni caso il progetto deve prevedere la messa a dimora di un albero di alto fusto per ogni 100 mq. di superficie del lotto e di arbustacee nella misura di 4 gruppi per ogni 200 mq. In tutti i progetti le piante legnose esistenti devono essere indicate nella planimetria e rilevate con documentazione fotografica.

Nelle zone residenziali i progetti debbono rispettare le alberature di alto fusto e i loro apparati radicali sulla base delle disposizioni dell'Ufficio Agrario.

Le alberature esistenti debbono essere conservate.

L'eventuale riassetto di zone alberate deve essere autorizzato dall'Ufficio Agrario e Forestale.

15

Art. 57 (Zone agricole)

Le zone agricole sono quelle individuate nella planimetria 1:5000 (Allegato A) e sono destinate allo sviluppo dell'agricoltura e alla tutela dell'ambiente.

In esse sono ammesse le seguenti costruzioni:

- abitazioni;
- fabbricati rurali e locali per il ricovero di animali;

- costruzioni adibite alla conservazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti agricoli da parte di aziende agricole, cooperative o consorzi che lavorano prevalentemente prodotti propri o conferiti da aderenti e costruzioni adibite al ricovero di macchine agricole.

Gli interventi in zona agricola, di cui all'art. 19 della Legge Urbanistica 16 luglio 1980 n. 53 nel rispetto di quanto stabilito dalla Legge 20 marzo 1974 n. 22 "Piano di sviluppo dell'agricoltura", sono assoggettati ai seguenti indici massimi.

- Abitazioni: nel rispetto dei valori ambientali dominanti, mq. 35 di superficie utile per abitante, escluse le parti del fabbricato al servizio dell'attività agricola; i fabbricati debbono essere costruiti nel centro aziendale e possono occupare una superficie utile minima di mq. 80 e massima di mq. 175.

- Allevamenti bovini: stabulazione fissa, mq. 11/fattrice compreso spazio per vitelli; stabulazione libera mq. 13/fattrice compreso spazio vitelli, esclusi i locali per mungitura in allevamenti da latte; ingrasso mq. 4/capo compresa ogni superficie necessaria all'allevamento.

- Allevamenti suini: all'ingrasso mq. 2/ capo; a ciclo chiuso mq. 21/fattrice compresa ogni superficie necessaria all'allevamento.

- Allevamenti equini: mq. 16/capo adulto.

- Allevamenti animali bassa corte: conigli in batteria mq. 1,50/fattrice; polli all'ingrasso a terra mq. 0,07/capo; ovaiole e polli in batteria mq. 0,05 capo.

- Fienili: ammessi solo per aziende con allevamento bovini ed

equini: per bovini mc. 50/fattrice; per equini mc. 40/capo
adulto; per bovini all'ingrasso mc. 12/capo; altezza massima m.

5.

- Per aziende senza allevamenti mc. 60 per ha. effettivamente coltivato a seminativo.

- Deposito attrezzi: da calcolare in base al parco macchine aziendale ed alle future esigenze dell'azienda.

Per le aziende agricole che non raggiungono una superficie minima di ha. 3.50 a coltivazioni intensive ed ha. 8 a colture estensive, è ammessa la sola costruzione di capanni agricoli con i seguenti indici massimi: superficie mq. 30 H m. 3 per una superficie minima di mq. 5000 di terreno a coltivazione intensiva o di mq. 30.000 di terreno a coltivazione estensiva. I terreni devono essere effettivamente coltivati.

15

Art. 58 (Pareri dell'Ufficio Agrario)

I progetti relativi ai fabbricati in zona agricola sono presentati alla Commissione Tecnica che è tenuta a richiedere il parere di competenza all'Ufficio Agrario e Forestale, il quale si esprime sulla conformità del progetto agli indici di cui al precedente articolo. L'Ufficio Agrario e Forestale deve valutare nella fase istruttoria se esistono in azienda altri fabbricati idonei all'uso per il quale si vuole adibire il nuovo fabbricato. Per quanto riguarda le abitazioni la concessione è subordinata alle reali esigenze della famiglia coltivatrice.

I fabbricati da adibire ad allevamenti sono ammessi solamente se

l'azienda richiedente produce almeno il 50% delle unità foraggere necessarie all'alimentazione del bestiame allevato; per queste costruzioni è inoltre vincolante il parere dell'Ufficiale Sanitario.

Qualora la richiesta di concessione riguardi la formazione di nuovi complessi aziendali oppure si ritenga che vi siano i presupposti per radicali trasformazioni della conduzione delle imprese agricole esistenti, l'Ufficio Agrario trasmette gli elaborati alla Commissione Urbanistica per l'applicazione della procedura prevista dall'art. 19 della Legge Urbanistica 16 luglio 1980 n. 53.

Per ogni nuova costruzione in zona agricola si applica quanto previsto dall'art. 23 della presente legge.

15

Art. 59 (Demolizione, ricostruzione e ampliamenti in zona

agricola)

Sono consentiti la demolizione, la ricostruzione e l'ampliamento di abitazioni esistenti non soggette a norme particolari di conservazione.

La demolizione e ricostruzione devono essere autorizzate dalla Commissione Tecnica sulla base delle condizioni generali dell'abitazione esistente.

Per tali edifici l'incremento di volume è consentito nel rispetto dei valori ambientali dominanti ed è determinato nel modo seguente:

Volume totale di costruzione = Vol. es. + (Vol.

1200-Vol. es.

esist.-----).

1200

15

Art. 60. (Depositi di materiale e discariche in aree non

urbanizzate)

In tutte le aree non urbanizzate sono vietati depositi di materiali e di oggetti di qualunque natura non connessi all'attività agricola e discariche senza autorizzazione della Commissione Tecnica, sentito l'Ufficiale Sanitario e l'Ufficio Tecnico per quanto di loro competenza

TITOLO VII NORME PROCEDURALI TRANSITORIE E FINALI

Art. 61 (Opere soggette a concessione o ad autorizzazione)

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni, ampliare o modificare quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione deve ottenere apposita concessione od autorizzazione dalla Commissione Tecnica e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche contenute nella presente legge o nelle disposizioni all'uopo dettate dalla Commissione Urbanistica.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) lottizzazione di terreni a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni;

- e) modifiche di destinazione d'uso;
- f) demolizioni;
- g) interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 24;
- h) interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 24;
- i) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di chioschi permanenti o provvisori;
- l) scavi, muri di sostegno e rilevati in genere;
- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) abbattimento di alberi in parchi e giardini, in complessi alberati di valore monumentale o paesistico e nelle zone edificate o destinate all'edificazione secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici attualmente in vigore;
- o) apertura e modifica di accessi privati sui fronti stradali o su aree pubbliche;
- p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocazione di lumi, memorie, monumenti, costruzioni di tettoie, pensiline, chiusure a veranda, tende all'esterno degli edifici anche provvisorie;
- q) installazione di condutture elettriche, idriche, fognanti, telefoniche, di gas, da parte sia dei privati che di società concessionarie, nei suoli pubblici e privati.

In particolare sono soggette ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 24;
- b) interventi di manutenzione straordinaria che comportino rinnovazione o sostituzione di parti anche strutturali di singole unità immobiliari o realizzazione ed integrazione di servizi

igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate e recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico;

d) opere che comportino modificazioni del solo aspetto esterno degli edifici, quali rivestimenti, decorazioni e colorazioni.

Non sono soggette nè a concessione nè ad autorizzazione le opere e le installazioni per la segnaletica stradale.

Art. 62 (Domanda di concessione o di autorizzazione)

La domanda di concessione o di autorizzazione, redatta su apposito modulo predisposto dalla Commissione Urbanistica, deve essere diretta alla Commissione Tecnica che è tenuta a pronunciarsi entro e non oltre i 90 giorni dalla data di presentazione.

Ove la concessione od autorizzazione sia richiesta dal proprietario dell'area edificata, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso.

Se il richiedente non è proprietario dell'immobile, la domanda deve contenere, oltre alle generalità, il domicilio e la firma del richiedente, anche l'assenso del proprietario o la specifica indicazione, con allegata apposita certificazione, del titolo che attribuisce al richiedente la disponibilità dell'immobile.

Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda deve essere firmata dagli organi che ne hanno la rappresentanza

legale.

In ogni caso la domanda deve essere firmata, in qualità di progettista, anche da un Ingegnere, o Architetto, o Geometra, o Perito Edile, il quale deve indicare nella domanda le proprie generalità complete ed eleggere domicilio nel territorio della Repubblica.

Le ulteriori modalità di presentazione e la procedura di disanima della domanda ed i documenti da allegare alla domanda stessa sono indicati dettagliatamente in apposito pubblico regolamento amministrativo emesso dalla Commissione Urbanistica.

Art. 63 (Validità e decadenza della concessione ed autorizzazione)

La concessione o autorizzazione ha la validità di mesi 12; essa decade qualora, entro tale termine, i lavori non siano stati iniziati.

Tale validità potrà essere prorogata di un anno dalla Commissione Tecnica su richiesta dell'interessato, corredata da documentazione che la giustifichi.

I lavori del rustico dovranno essere portati a termine entro 36 mesi dalla data di rilascio della concessione o autorizzazione.

In caso di comprovata forza maggiore la Commissione Tecnica proroga di altri 24 mesi i termini previsti.

Art. 64 (Variazioni di progetto)

Nel caso di varianti al progetto approvato gli interessati devono presentare i relativi progetti.

E' ammessa anche in corso d'opera la presentazione di progetti di varianti sui quali la Commissione Tecnica deve pronunciarsi entro

30 giorni.

La decisione della Commissione Tecnica sul progetto di variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

Art. 65 (Inizio dei lavori)

Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto alla Commissione Tecnica il nulla osta per l'inizio dei lavori che viene rilasciato previa verifica della regolarità della pratica edilizia e delle prescrizioni in essa contenute.

Per le nuove costruzioni devono essere fissate sul posto le quote del terreno naturale, alle quali deve essere riferita la stessa, e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali. Entro 15 giorni dalla richiesta, la Commissione Tecnica, tramite i tecnici incaricati, è tenuta ad effettuare tali adempimenti.

Delle relative operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, controfirmato dal titolare della concessione od autorizzazione o da un suo delegato.

Art. 66 (Direttore dei lavori e costruttore)

Prima di dare inizio ai lavori il titolare della concessione o autorizzazione o un suo delegato deve comunicare con lettera raccomandata alla Commissione Tecnica il nominativo e la residenza del direttore dei lavori e del costruttore; questi a loro volta devono comunicare nello stesso modo alla Commissione Tecnica l'accettazione dell'incarico eleggendo domicilio nel territorio della Repubblica.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra.

Art. 67 (Completamento dei lavori)

Il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore e l'assuntore dei lavori hanno l'obbligo di comunicare per iscritto alla Commissione Tecnica il completamento delle opere nel termine di 15 giorni dalla effettiva ultimazione dei lavori.

Art. 68 (Ordine di cantiere)

Il cantiere di zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato, organizzato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazione di pericolo e di ingombro costituite da bande bianche e rosse durante il giorno e da luci rosse durante la notte, da dispositivo rifrangente ed integrazioni d'illuminazione stradale, a cui deve provvedere il costruttore.

Inoltre sul cantiere è d'obbligo esporre, tramite cartello di dimensione non inferiore a metri 0,40 x 0,50, i nominativi del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa, con indicato il numero di protocollo e la data relativi alla concessione od autorizzazione rilasciate dalla Commissione Tecnica.

Una copia del progetto approvato deve essere tenuta in cantiere a disposizione degli Uffici competenti per i relativi controlli.

In mancanza degli adempimenti di cui sopra la Commissione Tecnica può disporre la sospensione dei lavori.

Art. 69 (Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico)

Nel caso che l'esecuzione dell'opera comporti la necessità di occupare il suolo pubblico, deve essere fatta apposita domanda alla Commissione Tecnica con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere.

La concessione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione delle aree pubbliche ed a deposito cauzionale per la remissione in pristino.

L'entità della cauzione è stabilita dalla Commissione Tecnica in funzione della superficie occupata, delle opere ivi esistenti e dei lavori che verranno eseguiti.

Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico, il predetto deposito cauzionale viene restituito in tutto o in parte dalla Commissione Tecnica a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 70 (Locali accessori non abitabili)

E' facoltà della Commissione Tecnica autorizzare la costruzione di garages privati, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, cantine e simili a completamento di edifici esistenti in aderenza o meno quando costituiscano valida soluzione architettonica.

Detti fabbricati non possono avere una Su, maggiore di mq. 35 ed un'altezza interna maggiore di ml. 2,40.

Art. 71 (Comunicazione e pubblicità delle delibere della

Commissione)

Le delibere della Commissione Tecnica, che decidono su richiesta di concessione od autorizzazione, sono comunicate ai richiedenti

a cura del Presidente della Commissione, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento e pubblicate in estratto in apposito albo nella sede dell'Ufficio Tecnico Statale, nella sede dell'Ufficio per la Pianificazione del Territorio e presso le sedi delle Giunte di Castello.

Le delibere sono pubbliche ed i relativi verbali possono essere esibiti a chiunque ne faccia richiesta.

Le delibere che respingono la domanda di concessione o autorizzazione debbono essere motivate.

Art. 72 (Ricorso per opposizione alle delibere della Commissione

Tecnica)

Per la revoca o la modifica delle delibere di cui all'articolo precedente, chiunque vi abbia interesse può presentare ricorso per opposizione su carta legale alla stessa Commissione Tecnica entro il termine perentorio di 10 giorni dalla pubblicazione o comunicazione all'interessato.

Al ricorso va unita una relazione illustrativa a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione.

Ove, a giudizio del Presidente della Commissione Tecnica, non appaia manifestamente infondato, il ricorso per opposizione sospende l'efficacia della concessione od autorizzazione.

Il Presidente della Commissione provvede comunque a dare immediata notizia dell'interposizione del ricorso ed eventuali controinteressati, assegnando loro un termine di 10 giorni per presentare per iscritto deduzioni, relazioni o pareri.

Il ricorso è esaminato dalla Commissione Tecnica nella prima

seduta successiva. La Commissione può tuttavia disporre tramite gli organismi competenti ogni opportuno accertamento o riesame tecnico.

In tali circostanze la Commissione stabilisce i termini per l'ulteriore esame del ricorso, per un eventuale contraddittorio per la pronuncia definitiva, che deve comunque intervenire entro tre mesi dalla interposizione del ricorso.

Art. 73 (Disposizione finali e transitorie)

La Legge 29 aprile 1974, n. 32, è abrogata.

Fino all'entrata in vigore dei Decreti Reggenziali di cui agli articoli 21 e 22 della Legge 16 luglio 1980, n. 53, gli articoli 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49 e 51 dell'abrogata Legge 29 aprile 1974, n. 32, continueranno tuttavia ad avere applicazione anche alle domande di concessione e di autorizzazione presentate dopo l'entrata in vigore della presente legge in quanto compatibili con la presente legge e con le Leggi 15 marzo 1980, n.18, e 16 luglio 1980, n. 53.

Le modalità di costruzione e gli indici edilizi, fissati dalle convenzioni di lottizzazione intervenute fra i privati e la Pubblica Amministrazione fino al momento di entrata in vigore della presente legge, sono abrogati e sostituiti da quelli previsti dalle schede di comparto allegate alla presente legge, rimangono comunque validi gli obblighi assunti dai privati con tali convenzioni in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nelle aree già

edificate o ancora edificabili. Sono fatti salvi i diritti acquisiti, ove sussistano a norma di legge, da realizzarsi nelle forme che saranno stabilite dalla Commissione Urbanistica.

Gli immobili e le aree ceduti ai sensi dell'ottavo comma dell'art. 7 della Legge Urbanistica 16 luglio 1980, n. 53, non sono cedibili per atto tra vivi prima che siano trascorsi 10 anni dall'assegnazione.

Negli immobili destinati ad attività produttiva non potranno effettuarsi cambi di destinazione e cambi di produzione senza la preventiva autorizzazione della Commissione Urbanistica.

Art. 74 (Disposizioni per le sanatorie degli abusi edilizi)

Nei 120 giorni successivi all'entrata in vigore della presente legge i proprietari di manufatti la cui realizzazione abbia comportato il determinarsi di violazioni alle leggi precedentemente vigenti (siano essi accertati o meno dalle competenti Autorità, soggetti o meno a procedimenti penali in corso) hanno l'obbligo di denunciare la consistenza alla Commissione Tecnica e richiederne la sanatoria, previo pagamento della sanzione pecuniaria prevista. Scaduto il termine tassativo di 30 giorni gli eventuali abusi successivamente accertati saranno colpiti ai sensi degli articoli 37-38 e 39 della Legge 15 marzo 1980, n. 18.

La sanzione pecuniaria per il rilascio della sanatoria sarà applicata secondo i parametri indicati nella seguente tabella:

a) spazi interrati o seminterrati accessori alla residenza: lire 30.000 al mq.;

- b) spazi fuori terra accessori alla residenza e scale: L. 50.000 al mq.;
- c) spazi adibiti ad uso residenziale: L. 200.000 al mq.;
- d) spazi adibiti ad attività produttive: L. 100.000 al mq.;
- e) spazi adibiti a magazzini e depositi non accessori alla residenza: L. 150.000 al mq.;
- f) spazi adibiti ad attività commerciali o artigianali non successivamente al 31 dicembre 1980, privi di abitabilità per carenza di altezza minima: rispettivamente L. 200.000 al mq. e lire 50.000 al mq.;
- g) spazi adibiti ad attività commerciali: un quarto del valore commerciale corrente determinato dalla Commissione Urbanistica la quale, per tale scopo, può avvalersi di esperti;
- h) trasgressioni non quantificabili in termini di Su. quali finestre e aperture e casi analoghi: Lire 100.000 per ogni denunciante indipendentemente dalla qualità.

Art. 75 (Disposizioni abrogate)

E' abrogata la Legge 28 settembre 1973, n. 33 e ogni altra disposizione in contrasto con la presente legge.

Art. 76

La presente legge entra in vigore 15 giorni dopo la sua legale pubblicazione.

Data dalla Nostra Residenza, addì 31 marzo 1981/1680 d.F.R.

I CAPITANI REGGENTI Gian Carlo Berardi - Rossano Zafferani

IL SEGRETARIO DI STATO PER GLI AFFARI INTERNI Alvaro Selva

ALLEGATO "A" ALLE NORME DI P.R.G.

CARTA 1:5000

ALLEGATO "B" ALLE NORME DI P.R.G.

SCHEDE DI COMPARTO (Indici edilizi per le zone ad intervento diretto).

PLANIMETRIE 1:1000 e 1:2000

ALLEGATO "C" ALLE NORME DI P.R.G. DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE PER I
P.P. DI CITTA'

ZONA A

Deve essere privilegiato il recupero alla residenza di tutti gli
immobili per i quali non è prevista una destinazione specifica.

1) Verde attrezzato fra la 2° cinta muraria e i viali XXVIII

Luglio e Bonaparte.

- L'area sportiva confermata e potenziata con strutture aperte di
libero accesso.

- Il parco dovrà essere protetto e valorizzato nella prospettiva
di uso di verde attrezzato.

Attraverso esso dovranno essere resi agibili o creati percorsi
pedonali che colleghino il Palazzo dei Congressi alla Cava degli
Umbri.

2) Viali XXVIII Luglio Bonaparte.

- Il piazzale Est del Palazzo dei Congressi sarà destinato a
parcheggio, il piazzale Sud a belvedere con verde alberato.

- Gli edifici a monte e a valle del Viale XXVIII Luglio
manterranno le attuali destinazioni.

3) Piagge Superiori.

- Dovranno essere mantenute e favorite le destinazioni residenziali della zona;
- non dovranno essere superati gli attuali volumi per tutti gli edifici;
- per gli edifici precedenti l'anno 1949 saranno consentiti solo restauri conservativi;
- dovrà essere mantenuta consistenza e morfologia del verde privato.

4) L'edificio attuale sede dell'Ospedale della Misericordia è destinato ad ospitare attività scolastiche successive all'attuale scuola dell'obbligo.

5) Il complesso degli edifici: ex Convento di S. Chiara, sede dell'Ufficio per la Pianificazione Territoriale e dell'Ufficio del Lavoro, la Cava dei Balestrieri con annessi giardini e locali comunicanti con l'Ara dei Volontari, avrà le seguenti destinazioni di massima:

- Galleria d'arte moderna;
- Biblioteca e sede di lettura e riunioni;
- Istituto di Restauro e dei Beni Culturali;
- Centro UNESCO;
- Sala esposizione, conferenze, concerti;
- Sede dei Balestrieri;
- Eventuali altre compatibili.

6) Gli edifici a valle della Via Carducci dalla Chiesa dei Valloni al Palazzo Begni sono destinati ad attività

prevalentemente politico-amministrative e culturali.

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE

1) Cava Antica, cava degli Umbri.

- Le due aree sono destinate ad attività ricreative, sportive e turistiche;
- nelle suddette aree dovranno essere sistemate piccole aree di parcheggio.

2) Via Matteotti, Piazzale Crocifisso, Via Consolare.

- Dovrà essere mantenuta e prevista la destinazione residenziale;
- il garage e il lavaggio Montemaggi dovranno essere demoliti;
- il parcheggio sottostante il Bastione Ovest è confermato;
- le superfettazioni della Chiesa del Crocefisso dovranno essere demolite e l'area di pertinenza dovrà essere sistemata a verde attrezzato.

3) Piagge Inferiori.

- Dovrà essere mantenuta e favorita la destinazione residenziale;
- le case antecedenti il 1949 saranno sottoposte al restauro conservativo;
- il verde privato e pubblico dovrà essere conservato;
- dovranno essere creati collegamenti pedonali fra la vecchia costa e la strada interna della lottizzazione Valentini fra la strada Cà Caccio e Via Giacomini.

4) Viale F. D'Urbino - Via della Capannaccia.

- Dovrà essere razionalizzato il collegamento pedonale e del verde fra il piazzale delle corriere e il condominio Bollini;
- dovrà essere acquisita per uso sociale e restauro conservativo

la casa Malagola.

5) Via P. Franciosi e Via della Cella Bella.

- Viene confermata la destinazione a parcheggio pullman turistico del parcheggio n. 2, che dovrà essere riorganizzato con l'introduzione di aree verdi e collegamenti pedonali con le vie adiacenti;
- dovrà essere sistemata a verde attrezzato l'area fra i condomini Casali e la strada inferiore per Fiorentino, e dovrà essere collegata pedonalmente con la strada consolare e la via della Tana;
- dovrà essere completato ove possibile il portico fra i condomini lungo la strada consolare;
- dovrà essere raccordata la rotonda e allargata la strada in località del Cantone di San Leo;
- dovrà essere completato il marciapiede fra il parcheggio n. 2 e il Palazzo dei Congressi.

ZONE DI COMPLETAMENTO B

1) Montalbo.

- Verrà sistemata un'area di verde attrezzato e percorsi pedonali di collegamento.

2) Zona compresa fra la Via della Capannaccia e Via Cà Caccio.

- Le strade saranno usate prevalentemente con un sistema di sensi unici;
- verranno eseguiti marciapiedi sul alto a valle di Via Giacomini, di Via Capannaccia, di Via Cà Caccio e collegati fra loro con rampe di scale;

- Via Giacomini sarà occupata, nell'attuale corsia a monte, da verde alberato;
- l'edificio Colombaia sarà restaurato scientificamente per uso pubblico, l'area circostante sarà sistemata a verde e percorso pedonale;
- saranno creati ove possibile percorsi coperti tramite l'uso di portici, nel "ridisegno" del prospetto a valle.

ZONE SERVIZI

1) Zona fra la Piazza della Repubblica e Via Giacomini.

- Sul parcheggio Bellevue verrà costruita una struttura urbana con piani destinati ad autorimessa e servizi, tale da costituire polo di attrazione e tessuto connettivo fra Città e la Via Giacomini e Capannaccia;
- l'edificio Silo Molino Forno dovrà essere recuperato come sede di attività culturali, sportive, turistiche, artigianali, associative e come struttura connettiva fra la Città Nuova e il Centro Storico.

2) Parcheggio 2 bis.

- Mantenendo la funzione di parcheggio autorimessa si dovrà stabilire la continuità dei percorsi fra via Istriani e la strada dei Cappuccini e, a livello pedonale, fra questa e il Viale Federico d'Urbino.

Eventuali strutture di uso pubblico non dovranno emergere dalla superficie naturale preesistente allo sbancamento dell'attuale parcheggio.

3) Ciglio del monte fra il Palazzo dei Congressi e il Voltone.

- L'area sottostante il piazzale del Palazzo dei Congressi potrà essere interessata alla costruzione della stazione di arrivo di un collegamento meccanico con il Camping della Murata.

4) Zona scolastica.

- La zona è destinata a sede delle scuole esistenti e dell'Asilo Nido e dovrà costituire la cerniera funzionale fra la città e il parco urbano.

ALLEGATO "D" ALLE NORME DI P.R.G. PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI DELLE AREE ARCHEOLOGICHE DI TIPO "A".

- Le aree archeologiche di tipo "A" di cui all'art. 29 delle norme di P.R.G., dovranno essere sistemate a "giardino" con libero accesso per il pubblico.
- Il progetto dovrà prevedere la creazione di sentieri pedonali e di strutture minime per la sosta.
- I reperti fissi rinvenuti (muri, fondazioni, archi ecc.) non potranno essere asportati e dovranno essere consolidati, protetti e adeguatamente sistemati.
- I reperti mobili ove non sia possibile sistemarli nel "giardino archeologico" dovranno essere trasportati al coperto in sedi adeguate attenendosi a quanto stabilito per legge.
- Nel "giardino archeologico" dovrà essere prevista adeguata illuminazione per valorizzare l'ambiente ed i reperti archeologici di pregio.
- Il reperto costituisce documento intangibile e pertanto non è

ammessa alcuna manomissione o ricostruzione arbitraria di strutture.

ALLEGATO "E" ALLE NORME DI P.R.G. VIABILITA' PEDONALE (ART. 15 - e).

Le indicazioni della planimetria in scala 1.5000, Allegato "A", per la realizzazione del parco territoriale, dei parchi territoriali a P.P., dei parchi urbani, delle zone archeologiche "A" e delle zone a vincolo particolare, prevedono la creazione di una viabilità pedonale indispensabile per stabilire i collegamenti fra le varie aree delle zone suddette; tale viabilità dovrà essere realizzata principalmente attraverso il recupero di sentieri preesistenti.

La sistemazione o la nuova apertura di un sentiero per tali zone dovrà essere accuratamente progettata.

La viabilità pedonale che compare sulle tavole di Piano Regolatore Generale è indicativa; nella stesura di un piano più dettagliato, potranno essere previsti altri collegamenti ove risultassero necessari.

ALLEGATO "F" ALLE NORME DI P.R.G. ZONE A VINCOLO PARTICOLARE (ART. 28).

Per le zone a vincolo particolare di cui all'articolo 28 delle norme di P.R.G. valgono le seguenti prescrizioni:

Cave da ristrutturare.

- In tali aree possono essere previste attrezzature per la

valorizzazione dell'ambiente e per il tempo libero.

- E' prevista la chiusura di tutte le attività estrattive, salvo quelle necessarie al ripristino della vegetazione e alle sistemazioni qui di seguito elencate.

- Per la Cava di Pennicciola - Pennarossa si prescrivono comunque la sistemazione della "cresta" per favorire il ripristino della vegetazione spontanea; la creazione di giardini con vegetazione di pregio; la creazione di attrezzature minime per il tempo libero.

- Per la Cava di Montecerreto si prescrive la sistemazione naturale favorendo il ripristino della vegetazione spontanea e, nell'area pianeggiante, la creazione di attrezzature minime per il tempo libero.

- Per la Cava di Montecarlo si prescrive la creazione di un collegamento pedonale con la strada consolare di Fiorentino e la sistemazione dell'area pianeggiante con attrezzature minime per il tempo libero.

FRANE DA BONIFICARE

Per la frana della Baldasserona si prescrive la sistemazione a verde; la creazione di un piazzale di sosta per le auto.

In tale area sono vietate tutte le opere che non interessano la bonifica.

ZONE PANORAMICHE PAESAGGISTICHE E PER ATTREZZATURE DI PARCO

Nelle aree AP si prevede la creazione di attrezzature minime per il tempo libero, fra cui dovranno essere previste piazzole per la sosta, panchine e fontane con acqua potabile.

Per le aree AP valgono inoltre le prescrizioni per i parchi in cui dette aree si trovano.

ZONE DI GROTTI DA RECUPERARE

Per dette zone si prescrive la sistemazione dell'area circostante per il tempo libero e la sosta; la sistemazione interna delle grotte praticabili è da definire con apposito progetto.

ZONE PER LAGHETTI

I laghetti per la pesca e per il tempo libero possono essere realizzati nelle zone indicate dalla planimetria 1:5000 (Allegato "A"), previo il parere vincolante degli uffici statali competenti che rilasceranno il nulla osta solamente dopo approfonditi studi sulla natura geologica dei terreni interessati.