

COMUNE DI MASSA

Variante al PRG località Ronchi-Poveromo

Norme Tecniche di Attuazione

(approvate con delibera di G.R.T. n. 270 del 18/04/2006)

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- art. 1 Ambito geografico, natura giuridica e contenuti della Variante Parziale al PRG
- art. 2 Avvertenze per la lettura
- art. 3 Elementi costitutivi della Variante Parziale al PRG

TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

- art. 4 Parametri urbanistici
- art. 5 Parametri edilizi
- art. 6 Utilizzazione dei parametri urbanistici e edilizi

TITOLO III ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE

- art. 7 Modalità di attuazione della VP di PRG
- art. 8 Comparti Urbanistici
- art. 9 Attuazione del Piano di Comparto
- art. 10 Intervento edilizio diretto
- art. 11 Progetti Comunali Esecutivi

TITOLO IV INTERVENTI PREVISTI

Cap. 1 - Patrimonio edilizio esistente e nuova costruzione

- art. 12 Definizione delle categorie di intervento
- art. 13 Ristrutturazione edilizia
- art. 14 Ristrutturazione urbanistica
- art. 15 Nuovo impianto
- art. 16 Demolizione
- art. 16/a Frazionamento dei lotti
- art. 16/b Caratteristiche edilizie ed architettoniche dei fabbricati
- art. 16/c Presentazione delle domande di concessione edilizia

Cap. 2 - Ambiente e infrastrutture

- art. 17 Riassetto idrogeologico
- art. 18 Flora e fauna
- art. 18/a Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati
- art. 19 Riordino e adeguamento viario
- art. 20 Spazi pubblici e attrezzature di interesse comune

TITOLO V ZONIZZAZIONE

- art. 21 Classificazione delle zone
- art. 22 Zone A, di valore storico, tipologico ed ambientale o di interesse documentario
- art. 23 Zone B, residenziali, totalmente o parzialmente edificate o edificabili
- art. 24 Zone B1.1, residenziali sature
- art. 24/a Zone B1.2, residenziali sature a minor pregio ambientale

- art. 25 Zone B2.1, residenziali, monofamiliari
- art. 25/a Zone B2.2, residenziali, monofamiliari, a trasformazione limitata
- art. 26 Zone D1, alberghiere esistenti
- art. 27 Zone F, attrezzature pubbliche di interesse generale
- art. 28 Zona F1, viabilità, parcheggi e zone di rispetto stradale
- art. 29 Zona F1.1, parcheggi pubblici di interesse comprensoriale
- art. 30 Zona F1.2, di rispetto stradale
- art. 31 Zona F2, attrezzature urbane di interesse comprensoriale (“Parco dello Sport”)
- art. 32 Zona F3, parchi urbani e aree di recupero ambientale
- art. 33 Zona F3.1, parco urbano
- art. 34 Zona F4, attrezzature aeroportuali
- art. 35 Zone G, attrezzature pubbliche di quartiere
- art. 36 Zona G1, attrezzature scolastiche di livello inferiore
- art. 37 Zona G2, attrezzature di interesse comune
- art. 38 Zona G2.1, attrezzature pubbliche
- art. 39 Zona G2.2, attrezzature private ad uso pubblico
- art. 40 Zona G3, verde attrezzato per il gioco e lo sport
- art. 41 Zona G3.1, verde pubblico
- art. 42 Zona G3.2, verde pubblico attrezzato
- art. 43 Zona G3.3, attrezzature per lo sport
- art. 44 Zona G4, destinate a parcheggi
- art. 45 Zone H, verde privato vincolato
- art. 45/a Zone T, zone a tutela integrale
- art. 45/b Zone T1, di riqualificazione morfologica, infrastrutturale e ambientale;
Zone T2, a bosco di latifoglie di particolare pregio

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- art. 46 Abrogazione di strumenti urbanistici e normativi preesistenti
- art. 47 Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione della VP di PRG
- art. 48 Deroghe
- art. 49 Salvaguardie

TITOLO 1
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito geografico, natura giuridica e contenuti della Variante Parziale al PRG vigente per la zona di Ronchi Poveromo

L'area disciplinata dalla presente Variante Parziale al PRG vigente è quella perimetrata nella Tav. 1 del PRG vigente del Comune di Massa per la zona di Ronchi Poveromo, da attuare con lo strumento del Piano Particolareggiato nel rispetto dei seguenti limiti dimensionali:

- Volumetria massima residenziale mc. 80.000
- Numero massimo lotti edificabili n. 80
- Indice fondiario massimo 0,35 mc/mq.

Detta area è individuata nella tavola P5 in scala 1: 5.000 e P6 in scala 1: 2000 di cui al successivo art.3., da attuare con le modalità di cui all'art. 7.

La Variante Parziale al PRG vigente per la zona di Ronchi Poveromo è adottata, approvata, ed ha efficacia ai sensi e per gli effetti della L 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 40 comma 2.1 della LR 5/95, e della LR 74/84.

La Variante Parziale al PRG vigente per la zona Ronchi Poveromo pone norme e vincoli per la riqualificazione ambientale, per la realizzazione di edifici, attrezzature, infrastrutture e spazi aperti nel rispetto delle indicazioni, dei parametri e degli obiettivi della pianificazione comunale vigente.

Stati di fatto o provvedimenti in atto, ovvero in vigore, anche se non richiamati dalle presenti norme o non indicati negli elaborati grafici della Variante Parziale, devono intendersi riferiti alla data di adozione della Variante stessa.

Art.2

Avvertenze per la lettura

Oltre alle abbreviazioni d'uso (art. per articolo, LR per legge regionale etc...), le sgg. sigle, abbreviazioni e definizioni sono da intendersi come segue:

- PRG Piano Regolatore Generale del Comune di Massa
- VP di PRG Variante parziale al PRG vigente nella zona di Ronchi Poveromo
- PRG vigente Si intende il PRG del Comune di Massa, e successive modificazioni e integrazioni, ivi compresa la "Variante Parziale al PRG vigente nella zona di Ronchi Poveromo" di cui al precedente art. 1
- PdC Piano di Comparto
- PCE Progetto Comunale Esecutivo
- AC Amministrazione Comunale
- Parco Costiero Zona compresa tra:
 - V.le Lungomare di Levante;
 - Via del Mare;
 - Via Intercomunale;
 - Via Verdi

Art. 3

Elementi costitutivi della VP di PRG

PUNTO 1)

Sono elementi costitutivi della VP di PRG, i sgg. elaborati di indagine:

ZONA DI RONCHI POVEROMO

INDAGINI CONOSCITIVE

Parte A - Indagini conoscitive acquisite dall'Amministrazione Comunale in date antecedenti al 1995

<u>sigla</u>	<u>titolo</u>	<u>scala o formato</u>	<u>Data di acquisizione</u>
<u>Schede di rilevamento per settori d'indagine:</u>			
A1	Quadro d'unione dei settori di indagine	1:5000	1988
A2	Schede di rilevamento del patrimonio edilizio esistente	A4	1988
A3	Schede di rilevazione dei sistemi ambientali omogenei	1:2000/A3	1988
A4	Schede di rilevamento delle urbanizzazioni e servizi	1:2000/A3	1988
	- Viabilità	1:2000	1988
	- Rifiuti Solidi Urbani		
	- Rete elettrica di distribuzione		
	- Rete gas		
	- Rete illuminazione		
	- Rete fognaria		
	- Rete idraulica		

Edifici di interesse architettonico:

A5	Localizzazione degli edifici di interesse architettonico	1:10.000	1988
A6	Schede di valutazione degli edifici di interesse architettonico	A4	1988
<u>Serie storica stralci PRG:</u>			
A7	Stralcio PRG anno 1941	1:5000	1941
A8	Stralcio PRG anno 1969	1:5000	1969
A9	Stralcio PRG anno 1972	1:5000	1972
A10	Stralcio PRG anno 1980	1:5000	1980

Valutazione e interpretazione del sistema ambientale:

A11	Carta tipologica della vegetazione	1:5000	1989
A12	Carta delle fasce edafiche	1:5000	1989
A12	Carta dei rapporti tra edificato ed ambiente	1:5000	1989

Altri elaborati

A13	Fotografia aerea zenitale	1:2000	1993
-----	---------------------------	--------	------

Parte B - Indagini conoscitive acquisite dall'Amministrazione Comunale in data 1996

Tavole:

B1	Datazione degli edifici	1:2000	
B2	Viabilità: evoluzione	1:5000	
B3	Viabilità: regime proprietario	1:5000	

B4	Patrimonio ambientale nelle zone sottoposte a vincolo	1:2000
B5	Caratteristiche della viabilità nelle zone di interesse collettivo	1:2000
B6	Sistema insediativo nelle zone di interesse collettivo e consistenza edilizia attuale	1:2000
B7	Rete del gas metano	1:5000
B8	Rete telefonica	1:2000
B9	Rete idrica di adduzione	1:5000
B10	Fognature acque nere	1:5000
B11	Fognature acque bianche	1:5000
B12	Illuminazione pubblica	1:5000
B13	Raccolta Rifiuti Solidi Urbani	1:5000
B14	Servizio trasporti pubblici	1:5000

Rilievi:

B15	Rilievo di Via Poveromo, con documentazione fotografica	A4
-----	--	----

Elenchi anagrafici e catastali:

B16	Elenco dei numeri civici della zona di Ronchi Poveromo, con indicazione del settore anagrafico di appartenenza, composizione dei nuclei familiari e numero dei residenti	A4
B17	Elenchi del Nuovo Catasto Terreni, ordinati per foglio e mappale	A4
B18	Elenchi del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ordinati per foglio e mappale	A4

Serie storica fotografie aeree IGM

B19	volo IGM 1937
B20	volo IGM 1954

Sintesi

B21	Relazione illustrativa
-----	------------------------

ZONA DI RONCHI POVEROMO INDAGINI AMBIENTALI

B22	Analisi del sistema ambientale Ronchi-Poveromo
-----	--

ZONA DI RONCHI POVEROMO INDAGINI GEOLOGICHE

B23	Relazione sul rischio idraulico ed interventi necessari	
B24	Indagine geologico-tecnica L.R. 17/4/1984 N.21, con allegati:	
B24.1	Carta geologica	1:5000
B24.2	Carta geomorfologica	1:5000
B24.3	Carta litotecnica	1:5000
B24.4	Carta idrogeologica	1:5000
B24.5	Carta dei sondaggi e dati di base	1:5000
B24.5bis	Sondaggi e dati di base	
B24.6	Carta della pericolosità	1:5000
B24.7	Carta della pericolosità idraulica	1:5000
B24.8	Carta di sintesi della pericolosità	1:5000

B24.9 Carta della fattibilità 1:5000

PUNTO 2)

Sono elementi costitutivi della VP di PRG per la zona di Ronchi Poveromo i sgg. elaborati di progetto:

Documenti:

- P1 Stralcio normativa tecnica PRG vigente e successive modificazioni e integrazioni
- P2 Relazione illustrativa
- P3 Le presenti Norme Tecniche di Attuazione

Tavole:

- P4 Stralcio del PRG vigente 1:5000
- P5 Variante Parziale al PRG vigente nella zona di Ronchi Poveromo 1:5000
- P6 Variante Parziale al PRG vigente nella zona di Ronchi Poveromo 1:2000

TITOLO II
PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 4

Parametri urbanistici

St = Superficie Territoriale

Comprende le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, la superficie fondiaria e le aree destinate ad opere di urbanizzazione generale.

Si misura al netto delle aree destinate alla viabilità generale prevista dalla VP di PRG della viabilità esistente.

Sf = Superficie Fondiaria

E' la superficie del lotto sul quale la VP di PRG si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, al netto delle opere di urbanizzazione.

Corrisponde all'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio, sia esistente che di progetto, scorporato dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla Sf si applicano i parametri edilizi If, Rc e SUL.

Lotto minimo=

E' la superficie minima del lotto di proprietà di riferimento per le prescrizioni dei parametri edilizi stabiliti zona per zona.

Corrisponde all'appezzamento di terreno pertinente il fabbricato in progetto o da ampliare o ricostruire, scorporato dalle aree pubbliche o di proprietà privata destinate dalla presente variante al P.R.G. ad attrezzature di carattere pubblico.

S1 = Superficie delle opere di urbanizzazione primaria

E' la superficie delle opere di urbanizzazione primaria, calcolata in base ai minimi previsti dalla legislazione vigente.

Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della L.847/64, sono le seguenti:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

E' la superficie delle opere di urbanizzazione secondaria, calcolata in base ai minimi previsti dalla legislazione vigente.

Le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 4 della L.847/64, sono le seguenti:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

Ci = Capacità insediativa

E' il numero degli abitanti insediati nelle zone residenziali, ottenuto dividendo la volumetria complessiva per 150 mc. per abitante (media che è stata determinata tenuto conto dell'elevato standard abitativo -ville/villini- dell'area di pertinenza della VP di PRG).

Ui = Unità immobiliare

Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia, censita nel catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui è censita (es: alloggio, negozio, laboratorio etc).

PPU = Parcheggi di urbanizzazione primaria

Sono i parcheggi calcolati in base al DM 1444/68.

Con le presenti norme si definiscono:

- PPU1, in aree pubbliche;

- PPU2, in aree private.

PPR = Parcheggi di pertinenza degli edifici
Sono i parcheggi calcolati in base alla L 122/89.

Vp = Verde di urbanizzazione primaria
E' il verde pubblico calcolato in base al DM 1444/68.

Art. 5

Parametri edilizi

SUL = Superficie utile lorda

E' la superficie utile lorda di tutti piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature.
Per gli elementi che concorrono al calcolo si fa riferimento a quanto prescritto dal PRG vigente.

SUN = Superficie utile netta

E' la superficie utile netta, escluse la murature e le superfici comprese negli sguanci dei vani di porte e finestre.

v = Volume

Per gli elementi che concorrono al calcolo si fa riferimento a quanto prescritto dal PRG vigente.

V = Volume massimo costruibile

E' il prodotto tra Sf e If.

N = Numero dei piani

Numero dei piani che contribuiscono a formare la superficie lorda.

H = Altezza dei fabbricati

Per gli elementi che concorrono al calcolo si fa riferimento a quanto prescritto dal PRG vigente.
I porticati realizzati con copertura piana dovranno avere altezza minima interna di ml. 2,70 se privati, ml. 3,00 se pubblici; i porticati realizzati con copertura inclinata di ml. 2,40 media se privati, ml. 3,00 media se pubblici.

H max = Altezza massima costruibile

If = Indice di fabbricabilità fondiaria V/Sf

E' il rapporto fra volume costruibile (V) e superficie fondiaria (Sf).

Sc = Superficie coperta

Per gli elementi che concorrono al calcolo si fa riferimento a quanto prescritto dal PRG vigente.

Rc = Rapporto di copertura Sc/Sf

E' il rapporto, espresso in frazione, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Distanze dai confini

Vengono misurate secondo quanto prescritto dal PRG vigente.

Art. 6

Utilizzazione dei Parametri urbanistici e edilizi

I parametri di cui ai precedenti articoli vengono applicati in base alle norme che regolano gli interventi nelle diverse Zone individuate dalla VP di PRG, ed in rapporto ai differenti tipi di intervento edilizio ed urbanistico. I limiti di zona consentiti in base ai parametri stabiliti nelle tavole e nelle norme della VP di PRG, non potranno in alcun caso essere valicati, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà intervenuti successivamente all'utilizzazione totale o parziale di ciascuna zona.

In caso di difformità tra le disposizioni delle norme di attuazione e i dati desumibili dagli elaborati grafici, prevalgono sempre le prescrizioni ed interpretazioni più restrittive.

TITOLO III

ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE

Art. 7

Modalità di attuazione della VP di PRG

La VP di PRG della zona di Ronchi Poveromo si attua:

- da parte privata, per Piani di Comparto (PdC) o, in assenza, per intervento edilizio diretto;
- da parte pubblica, per Progetti Comunali Esecutivi, con carattere obbligatorio per le zone destinate a "Parco territoriale" (Zone F3.1, di cui all'art. 33 delle presenti norme) ubicate nella fascia costiera;
- mediante P.A., con carattere obbligatorio per la Zona F2 "Attrezzature urbane di interesse comprensoriale (Parco dello sport)", di cui all'art. 31 delle presenti norme.

Qualora, successivamente all'approvazione della VP di PRG, in una certa area del territorio, le proposte di intervento edilizio diretto non siano in grado di soddisfare gli interessi pubblici, l'Amministrazione Comunale, con delibera dell'organo competente, può obbligare i proprietari delle aree riuniti in consorzio alla redazione di Piani di Comparto, anche se non espressamente individuati dalla VP di PRG.

Art.8

Comparti Urbanistici

I Comparti Urbanistici comprendono aree destinate ad interventi per i quali si impone un piano di inquadramento operativo, denominato Piano di Comparto (PdC) ai sensi dell'art. 23 della LN 1150/42.

All'interno di ciascun Comparto, tutti gli interventi edilizi diretti sono subordinati alla preliminare approvazione del Piano di Comparto ed alla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ivi previste.

Il Piano di Comparto, quando si renda necessario a giudizio dell' Amministrazione Comunale, può configurarsi anche come un vero e proprio Piano di Recupero ai sensi della LR 59/80.

Art.9

Attuazione del Piano di Comparto

Il Piano di Comparto si attua previa stipula di una Convenzione che regoli gli adempimenti e l'assunzione di oneri previsti per legge e/o dalle presenti Norme.

L'attuazione del Piano di Comparto potrà avvenire secondo un programma di stralci funzionali proposto mediante un piano operativo di esecuzione, presentato unitariamente o da più soggetti attuatori, ed è subordinata, per ciascuna località considerata dal PdC, all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto esecutivo unitario delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il PdC viene attuato anche a mezzo di concessione per l'edificazione di un intero comparto.

Art.10

Intervento edilizio diretto

Ogni intervento edilizio diretto che non sia rivolto ad opere pubbliche comunali, è subordinato a comunicazione o concessione e viene attuato alle condizioni previste dalle presenti norme, oltre alle norme generali previste dalla legislazione vigente.

Art.11

Progetti Comunali Esecutivi

L'Amministrazione Comunale, al fine di realizzare opere ed attrezzature pubbliche previste dalla VP di PRG per la zona di Ronchi Poveromo, redige i Progetti Comunali Esecutivi.

TITOLO IV
INTERVENTI PREVISTI

*

CAPITOLO 1
PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE
E NUOVA COSTRUZIONE

*

CAPITOLO 2
AMBIENTE E
INFRASTRUTTURE

CAPITOLO 1
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVA COSTRUZIONE

Art.12

Definizione delle categorie d'intervento

Le categorie d'intervento sono definite nella LR 52/99 e successive modificazioni e in base a quanto previsto dalle presenti norme:

- A) manutenzione ordinaria
- B) manutenzione straordinaria
- C) restauro e risanamento conservativo
- D) ristrutturazione edilizia
- D.a) ristrutturazione edilizia con ampliamento:
 - D.a.1 - per sopraelevazione
 - D.a.2 - per incremento della superficie
- E) sostituzione edilizia
- F) ristrutturazione urbanistica
- G) demolizione
- H) nuovo impianto

Art.13

Ristrutturazione edilizia

In base alle presenti norme gli interventi di ristrutturazione edilizia ammettono:

- la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, a parità di volume, nel rispetto dei parametri di S.C., altezza massima e di distanza dai confini e strade definiti per ogni zona; le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità e ai parametri edilizi di cui all'art.5 delle presenti norme e nel rispetto delle distanze dai confini prescritte dal Codice Civile, per realizzare:
- servizi igienici, limitatamente ai casi di accertata necessità e purché questi abbiano una superficie massima pari a mq. 8;
- il rialzamento del sottotetto, se il medesimo già costituiva, alla data di adozione della presente variante urbanistica (02.02.1996), superficie praticabile residenziale o non residenziale collegata all'unità immobiliare, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari e comunque fino ad una quota non superiore, rispetto all'esistente, di mt. 1,50.

In base alle presenti norme è definita la categoria "D.a - ristrutturazione edilizia con ampliamento", comprendente interventi di accrescimento degli edifici residenziali esistenti che non comportino vistose alterazioni tipologiche dell'esistente, dal punto di vista architettonico da valutarsi da parte del Collegio degli Esperti, suddivisa in:

- D.a.1, ampliamento per sopraelevazione;
- D.a.2, ampliamento per incremento della superficie.

Non è ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari rispetto all'esistente.

- Negli edifici esistenti di interesse storico e/o documentario sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente alle parti interne dell'edificio e senza alterare il meccanismo distributore di scale esterne ed interne (vincolo tipologico), nonché la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, nel rispetto di un'altezza massima di mt.7,00, delle distanze dai confini di mt.10,00 e dalle strade di mt.15,00, escludendo il cambio di destinazione e l'aumento di volume rispetto al demolito.

Art.14

Ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia

In base alle presenti norme, le opere di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, ove ammesse e fatte salve ulteriori limitazioni specifiche per le varie zone, non dovranno comportare aumento del volume e del numero delle unità immobiliari rispetto a quello esistente o ammesso secondo i parametri edilizi stabiliti zona per zona.

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso commerciali esistenti senza incremento della superficie utile lorda.

Salvo eventuale contrasto con indirizzi di pianificazione comunale e/o sovracomunale, non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia negli edifici esistenti di interesse storico e/o documentario.

Nelle zone dove ciò non sia diversamente specificato, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia sono ammessi anche in deroga alla dimensione del lotto minimo.

Art.15

Nuovo impianto

Gli interventi di nuovo impianto sono quelli che, nei limiti previsti per ciascuna zona, modificano gli assetti urbanistici ed edilizi delle aree libere edificabili.

Art.16

Demolizione

Per demolizione si intende:

- a) demolizione -senza ricostruzione- delle superfetazioni, finalizzata al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio ed al risanamento delle aree annesse (corti, giardini), da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto a concessione;
- b) demolizione dell'organismo edilizio o parti di esso, allo scopo di utilizzare l'area di pertinenza per un diverso assetto urbanistico ed edilizio.

Salvo eventuale contrasto con indirizzi di pianificazione comunale e/o sovracomunale, non sono ammessi interventi di demolizione per gli edifici esistenti di interesse storico e/o documentario.

Art. 16/a

Frazionamento dei lotti

E' consentito operare il frazionamento di aree edificabili purché sia rispettata la condizione del lotto minimo di mq 3.000 per ciascuna unità abitativa in progetto e che, eventuali fabbricati preesistenti sul lotto residuo frazionato, alla data di adozione della presente Variante (02.02.96) insistano su di un lotto di superficie minima pari a mq.1500 e rispettino gli indici di fabbricabilità e il rapporto di copertura fissati dalle presenti norme (iff massimo di 0,35 mc/mq – R.C. massimo 1/15 della superficie del lotto).

Condizione per operare il frazionamento è che risultino comunque sempre lotti non edificati di superficie minima pari a mq.3000.

A tale scopo le progettazioni a fini edificatori che saranno presentate dovranno dimostrare adeguatamente la provenienza storica del lotto messo a disposizione e che lo stesso non sia stato già asservito ad altri fabbricati esistenti o di nuova progettazione.

Art. 16/b

Caratteristiche edilizie ed architettoniche dei fabbricati

Per gli edifici residenziali si forniscono i seguenti criteri di progettazione.

Facciate

Non è ammesso l'uso di intonaci plastici, rivestimenti in pannelli prefabbricati, finiture in cemento faccia-vista. E' ammessa la realizzazione di balconi a sbalzo.

Aperture e infissi

E' vietato l'uso di infissi e serramenti esterni in :

- 1) materiale plastico e simili,
- 2) alluminio anodizzato non verniciato.

Negli edifici "A" è d'obbligo mantenere tutte le aperture esterne, fatta salva la possibilità di eliminare quelle che risultino incongrue rispetto agli originari caratteri tipologici e architettonici degli edifici stessi, come dovrà essere adeguatamente descritto nella relazione tecnico-descrittiva allegata al progetto.

Coperture e gronde

In caso di coperture a falde, l'inclinazione di queste non dovrà superare in nessun caso il 30% e il manto di copertura dovrà essere realizzato con tegole in cotto; ove si intendessero installare batterie di pannelli per utilizzare l'energia solare, queste dovranno essere alloggiare entro falde delle coperture dell'ultimo piano, controllandone l'inserimento in modo che non siano visibili da terra.

I tratti orizzontali delle gronde e le calate verticali, se in vista, dovranno essere realizzati in materiali metallici. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente al momento dell'adozione della presente VP, con ristrutturazioni o sopraelevazioni, sarà possibile mantenere la pendenza originaria.

Impianti tecnici

Negli edifici "A" ascensori e montacarichi sono ammessi solo quando non alterino gli schemi tipologici originari.

Recinzioni e cancelli

Sono ammesse esclusivamente recinzioni vegetali, eventualmente appoggiate a rete metallica, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi artt. 18, 18/a, e 19. Per quanto riguarda gli accessi ai lotti di nuova edificazione valgono parimenti le prescrizioni di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Spazi scoperti

Gli spazi scoperti, non soggetti all'edificazione, delle proprietà private dovranno essere mantenuti permanentemente a bosco, vegetazione spontanea e/o giardino, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 18.

Tettoie

E' ammessa la realizzazione di tettoie aperte per ricovero auto e locale per deposito attrezzi, in deroga all'indice di fabbricabilità e al rapporto di copertura, delle seguenti dimensioni massime:

ml. 6.00 x 7.80 (ricovero auto)

ml. 6.00 x 2.60 (deposito attrezzi).

Distanza minima dalle strade = 5 ml.

Distanza minima dai confini = 1,50 ml. o sul confine in aderenza a fabbricati già esistenti.

H max = 2,40 ml

Tipologia costruttiva: struttura e tamponamenti in legno finito al naturale;

Tipologia copertura: a capanna, manto di copertura in cotto o rame, con pendenza massima non superiore al 30%. E' consentita la tipologia di copertura ad una sola falda in caso di costruzione in aderenza al fabbricato principale, sempre con pendenza massima non superiore al 30% .

Art. 16/c

Presentazione delle domande di Concessione edilizia

Oltre agli elaborati previsti dal PRG e Regolamento edilizio vigenti, per gli interventi che ricadono nei limiti territoriali della presente Variante sono richiesti i seguenti elaborati integrativi da allegare alla domanda di Concessione edilizia.

A – Rilievo

1. Sistema orografico

Planimetria di dettaglio, debitamente quotata, in scala 1:200, estesa all'area oggetto d'intervento ed a quelle limitrofe per un raggio di almeno 50 ml, contenente:

- le quote rappresentative del terreno, evidenziando la minima e la massima;
- la giacitura del terreno, con l'indicazione delle pendenze e le linee di livello opportune, comprese eventuali depressioni;
- il reticolo idrografico anche minimale.

2. Copertura vegetale

Planimetria in scala 1:200, in cui siano indicate e quotate linearmente e superficialmente:

- le grandi emergenze arboree;
- le piante di alto fusto, numerate;
- gli arbusti;
- il tappeto erboso, indicando le specie dominanti.

Per alberi e arbusti dovranno altresì essere indicate le specie e l'altezza media.

Documentazione fotografica (con indicazione su pianta dei punti di vista) della sistemazione esterna originaria, con particolare riguardo per gli impianti arborei.

B - Progetto

3. Sistema orografico

Planimetria di dettaglio, debitamente quotata, in scala 1:200, estesa all'area oggetto d'intervento ed a quelle limitrofe per un raggio di almeno 50 ml, contenente:

- le quote rappresentative del terreno come da progetto, evidenziando la minima e la massima;
- la giacitura del terreno, con l'indicazione delle pendenze e le linee di livello opportune, comprese eventuali depressioni;
- il reticolo idrografico anche minimale.

Ogni eventuale movimento di terra dev'essere debitamente giustificato, fermo restando che, di norma, il terreno naturale non dev'essere modificato.

4. Organizzazione di cantiere

Planimetria di dettaglio, debitamente quotata, in scala 1:200, contenente la perimetrazione dell'area interessata dal cantiere, che dovrà essere recintata e non potrà superare 1/3 del lotto disponibile; nell'area residua si dovrà lasciare la vegetazione spontanea e dovrà essere inibito l'accesso meccanizzato e il deposito di materiali e attrezzature.

5. Piantumazioni e sistemazioni esterne

Planimetria in scala 1:200, in cui siano indicate e quotate linearmente e superficialmente:

- le grandi emergenze arboree;
- le piante di alto fusto, numerate;
- gli arbusti;
- il tappeto erboso, indicando le specie dominanti.

Per alberi e arbusti dovranno altresì essere indicate le specie (fra quelle ammesse, di cui all'art. 18 delle presenti norme) e l'altezza media.

Progetto dettagliato delle sistemazioni esterne in scala non inferiore a 1:100, con evidenziati eventuali percorsi d'accesso privati al lotto interessato, completo di dettagli costruttivi in scala adeguata e di una relazione tecnico-descrittiva che evidenzi materiali e lavorazioni impiegate e asseveri il rispetto delle normative regionali e delle prescrizioni riportate nelle presenti norme in tema di permeabilità del terreno. In particolare si dovranno allegare i dettagli costruttivi in scala 1:10 delle recinzioni e dei cancelli di accesso alle proprietà, nonché dei volumi tecnici in cui posizionare eventuali contatori e impianti tecnologici, se prospicienti spazi pubblici.

6. Edifici

Prospetti in scala 1:100 comprensivi dell'indicazione dei materiali e dei colori delle murature, degli infissi e degli altri paramenti esterni

CAPITOLO 2
AMBIENTE E INFRASTRUTTURE

Art. 17

Riassetto idrogeologico

La Delibera Regionale 230/94 definisce ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 74/84, l'elenco dei corsi d'acqua "principali ai fini del corretto assetto idraulico" che comprende, nell'ambito territoriale oggetto della VP di PRG, i seguenti fossi e canali:

- fosso Poveromo;
- canale Canal Magro;
- canale Magliano;
- fosso del Sale.

Conformemente si istituiscono lungo ciascuno dei suddetti corsi d'acqua, due ambiti (uno a destra e uno a sinistra) di larghezza di 10 ml. misurati a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, di assoluta inedificabilità e protezione (definiti A1 dalla DR 230/94).

In questi ambiti non è ammesso alcun intervento edilizio, fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamenti verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Il territorio di pertinenza della VP di PRG non è interessato da ambiti A2, così come sono definiti dalla DR 230/94, mentre è interessato da ambiti B, comprendente le aree in prossimità dei fossi e canali sopra elencati poste a una quote inferiore a due metri rispetto al piede esterno dell'argine (o, in mancanza, del ciglio di sponda), sulla base delle cui perimetrazioni si individuano le aree a differenti "classi di fattibilità", di cui all'Allegato 9 alla "Relazione sulle indagini geologico-tecniche."

Nelle aree ricadenti in Classe 2 - "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto" come individuate nell'Allegato 9 alla "Relazione sulle indagini geologico-tecniche", la concessione degli interventi edilizi consentiti è subordinata alla presentazione di un'apposita indagine geognostica che chiarisca con dati esaurienti la stratigrafia dei primi metri del sottosuolo per rilevare eventuali variazioni litologiche orizzontali e verticali e valutare la permeabilità del terreno ai fini del corretto dimensionamento delle opere da eseguire nel rispetto dell'igiene ambientale.

Gli interventi previsti in questa classe dalla VP di PRG sono attuabili con le limitazioni individuate dallo studio idrologico-idraulico.

Nelle aree ricadenti in classe 3 - "Fattibilità condizionata" come individuate nell'Allegato 9 alla "Relazione sulle indagini geologico-tecniche" la concessione degli interventi edilizi consentiti, è subordinata all'approvazione e realizzazione di progetti esecutivi pubblici di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua di pertinenza.

Fino alla realizzazione del progetto esecutivo pubblico di sistemazione idraulica, le concessioni saranno rilasciate esclusivamente per interventi edilizi che, nel rispetto delle altre caratteristiche del presente regolamento e della normativa vigente, prevedano il più basso piano di calpestio ad altezza non inferiore di 60 cm. dal piano di campagna.

Il progetto esecutivo per l'intervento edilizio diretto comprenderà indagini geognostiche che forniscano nel dettaglio dati stratigrafici dei primi metri del sottosuolo per rilevare eventuali variazioni litologiche orizzontali e verticali.

Gli interventi previsti in questa classe dalla VP di PRG sono attuabili, comunque, con le ulteriori limitazioni individuate dallo studio idrologico-idraulico di cui al punto B24 dell'art. 3 delle presenti norme.

Nelle zone umide comprese tra Via Verdi e il Viale Lungomare la vegetazione spontanea, in particolare la flora psammofila, deve essere tutelata da calpestii eccessivi, dal pascolo, da scarichi inquinanti, anche con apposite recinzioni da operarsi attraverso l'erezione di pannellature in materiale naturale e/o di siepi.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del Canal Magro e del Fosso del Sale dovrà dettagliare le soluzioni per realizzare le sgg. opere:

- rifacimento, allargamento e consolidamento, ove possibile, degli argini;
- creazione di aree di laminazione;
- sistemazione della foce con riapertura del canale di collegamento, parallelo alla costa, tra Canal Magro, Fosso del Sale e Versilia, utilizzando come cassa di accumulo la zona umida ancora esistente e rinaturalizzando la "Buca degli Sforza".

Il progetto esecutivo per la sistemazione del fosso Poveromo dovrà dettagliare le soluzioni per realizzare le sgg. opere:

- mantenimento delle attuali casse di espansione;
- manutenzione delle sponde con pulitura periodica dalla vegetazione infestante;
- eliminazione delle tombature abusive o comunque insufficienti;
- controllo dell'efficienza idraulica delle tombature autorizzate con eventuali allargamenti delle sezioni del tubo;

- riapertura periodica della foce dagli insabbiamenti;
- posizionamento di una condotta di sfioro che, munita di paratoia, entri in funzione per determinati “livelli di alluvione” e smaltisca verso la battigia una portata congrua.

Art. 18 Flora e fauna

Ai fini di limitare gli incendi con propagazione di chioma, deve essere predisposto un piano di prevenzione e controllo degli incendi con dislocazione di opportune bocchette idriche ed un piano di accesso ai vari settori dell'area da parte dei VVFF e/o protezione civile.

Al fine di privilegiare la piantumazione di essenze a foglia caduca e prive di resina, (che garantiscono una bassa infiammabilità durante la stagione estiva ed autunnale quando il rischio di incendio è maggiore) di riqualificare l'immagine ambientale dell'intera area con l'uso di essenze autoctone, e di utilizzare siepi di essenze produttrici di bacche eduli per la fauna, sono previste le seguenti norme.

E' fatto divieto, in genere, di rimuovere essenze arboree d'alto fusto, quando non localizzati nelle strette pertinenze di interventi edilizi consentiti.

E' fatto divieto di procedere alla piantumazione, nelle aree di uso pubblico o privato, delle seguenti essenze arboree:

- cedri (cedro atlantico, cedro deodara);
- abeti (abete bianco, abete rosso);
- pini (pino domestico, pino marittimo, pino d'aleppo, etc..);
- acacie (robinia pseudoacacia);
- ailanto (specie plurime);
- eucalipti (specie plurime).

Le sopraddette essenze possono comunque essere sostituite, esclusivamente ove preesistenti e cadute, con nuovi esemplari della stessa essenza.

Le nuove piantumazioni dovranno concernere le seguenti essenze arboree:

- pioppo bianco;
- pioppo tremolo;
- rovere;
- roverella;
- cerro;
- acero campestre;
- olmo;
- ontano nero;
- frassino;
- quercia da sughero;
- carpino bianco;
- salici.
- leccio

Nelle siepi o negli impianti di arbusti in genere, sono consigliate le seguenti essenze arbustive:

- biancospino;
- pruno;
- pero selvatico;
- rosa canina;
- corniolo;
- fillirea;
- bosso;
- mirto;
- erica arborea;
- erica scoparia;
- corbezzolo;
- lentisco;
- ginepro coccolone.

Se non previste dai privati, in occasione del rilascio delle concessioni edilizie l'AC può prescrivere di provvedere alle piantumazioni, nelle aree di uso privato, delle sopraelencate essenze arboree ed arbustive idonee.

Si fa obbligo ai proprietari di conservare il bosco idrofilo spontaneamente cresciuto in lame o comunque in bassure, e le pinete, anche attraverso azioni di ripulitura da rovi ed altra vegetazione avventizia e ruderale alloctona (calitocotome spinosa, artemisia, etc..).

Nei boschi sopraddetti, l'eventuale taglio deve essere preventivamente concordato con l'ufficio forestale dell'Amministrazione Provinciale, ai sensi della norma generale di vincolo idrogeologico.

E' vietata la manutenzione dei terreni, anche agricoli, con spray e sostanze diserbanti e antiparassitari ed anticrittogamici organici.

Le recinzioni delle proprietà devono essere predisposte in maniera che possa essere garantita la circolazione di piccoli animali (in particolare micromammiferi, anfibi e rettili), come precisato all'art. 18/a delle presenti norme.

Nei Progetti Comunali Esecutivi per la realizzazione di parchi e giardini pubblici attrezzati, deve essere prevista la messa a dimora di cassette nido per l'avifauna.

Ai progetti edilizi dovrà essere allegato un piano del verde, come indicato all'art.16/c delle presenti norme. Sarà obbligatoria l'imposizione di un vincolo, da registrare e trascrivere, per l'area a verde non edificandi.

Art. 18/a

Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati

Nella sistemazione o risistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti e di nuova costruzione valgono le seguenti prescrizioni:

- è fatto obbligo di diversificare l'area a giardino di pertinenza dell'abitazione da quella da mantenere a bosco naturale, ove esistente, o a vegetazione spontanea; l'area composta da bosco naturale esistente e/o vegetazione spontanea dovrà risultare non inferiore a 2/3 dell'intero lotto disponibile ed essere non accessibile ai mezzi meccanizzati; le essenze utilizzabili (alberi, arbusti, siepi) sono esclusivamente quelli elencati nel precedente art. 18;
- la posizione dei fabbricati di nuova costruzione (comprese parti in ampliamento di edifici esistenti e fabbricati di pertinenza) dovrà salvaguardare gli impianti arborei di maggior pregio (impianti a carattere boschivo, alberi di grandi dimensione, filari), da documentare negli elaborati di progetto come precisato all'art. 16/c. Per ogni albero con diametro del tronco >10 cm eventualmente abbattuto all'interno del lotto si dovrà prevedere all'impianto di almeno un altro individuo adulto di caducifoglie autoctone dei tipi elencati all'art. 18.
- Le superfici esterne pavimentate, escluse le piscine, non dovranno superare il 10% della superficie dei lotti. Sono fatte salve situazioni esistenti e legittimate. E' ammesso l'uso esclusivo di materiali lapidei e laterizi in elementi disposti a giunto aperto, pedane di legno, ghiaia e/o altri materiali o sistemi costruttivi drenanti, tali da garantire lo smaltimento superficiale delle acque meteoriche senza immissione nel sistema fognario. E' tassativamente vietato l'uso di manti bituminosi e stabilizzatori del terreno con effetti impermeabilizzanti.
- E' fatto divieto di realizzare recinzioni interne alle proprietà, diverse da staccionate o siepi, per le quali potranno essere impiegate esclusivamente le specie autoctone di cui sopra. Solo per le recinzioni sui confini del lotto possono essere utilizzate reti metalliche di supporto su cordolo di altezza massima pari a 30 cm., purché provviste di aperture idonee per il passaggio della fauna selvatica (in particolare micromammiferi, anfibi e rettili). Nelle fasce comprese fra le recinzioni ai confini con la viabilità pubblica e gli edifici di nuova costruzione, compresi i casi di ristrutturazione urbanistica, dovrà essere prevista una copertura arborea di densità congruente alle essenze ammesse ai sensi del precedente art. 18.

Art.19

Riordino e adeguamento viario

L'indicazione delle infrastrutture e degli allacciamenti viari individuati dalla VP di PRG ha carattere prescrittivo.

Su Via Stradella non sono ammessi nuovi accessi carrabili se non per i lotti per i quali sia dimostrabile l'impraticabilità di soluzioni alternative.

I percorsi di accesso dalla viabilità pubblica ai lotti ad uso privato dovranno essere chiusi da cancelli così come previsto dal Regolamento edilizio. Per tali percorsi è tassativamente vietato l'uso di manti bituminosi e di ogni altra pavimentazione avente effetti impermeabilizzanti. E' ammesso l'uso esclusivo di materiali lapidei e laterizi in elementi disposti a giunto aperto, terra battuta, ghiaia e/o altri materiali o sistemi costruttivi drenanti, tali da garantire lo smaltimento superficiale delle acque meteoriche senza immissione nel sistema fognario.

Art.20

Spazi pubblici e attrezzature di interesse comune

La realizzazione degli spazi aperti pubblici è disciplinata dalle seguenti norme e corrisponde ai seguenti criteri generali:

- per la realizzazione di ciascuno di detti spazi, e di quelli pertinenti a ciascun comparto viene rilasciata una concessione edilizia autonoma rispetto a quelle riguardanti gli edifici; l'istanza di concessione è corredata da un progetto contenente anche le indicazioni per l'arredo urbano, la segnaletica, la disposizione delle alberature, e da una relazione indicante i criteri progettuali di carattere paesaggistico e ambientale;
- il perimetro delle aree destinate a detti spazi deve intendersi come indicativo del limite minimo cui deve estendersi la progettazione: il progetto esecutivo può introdurre modifiche e specificazioni di dettaglio plani-altimetrico, con indicazione delle opere murarie, pavimentazioni, muri di retta, scale, rampe, delimitazioni, vasche, pergole, chioschi per la vendita di giornali e simili, e la disposizione delle piantagioni di alberi ad alto fusto;
- caratteristiche indispensabili di detti spazi sono l'accessibilità, la sicurezza, la visibilità diurna e notturna, la protezione rispetto al traffico veicolare, al rumore e a possibili fonti di inquinamento.

TITOLO V
ZONIZZAZIONE

Art.21

Classificazione delle zone

Ai sensi di quanto previsto dal DM 1444/68, dalla L. 765/67 e dalla L. 457/78 e, sulla base di indagini sugli usi e sui caratteri edilizi e tipologici prevalenti, dalle presenti Norme, il territorio di pertinenza della VP di PRG è suddiviso nelle seguenti zone:

- Zone A, di valore storico, tipologico ed ambientale o di interesse documentario;
- Zone B, residenziali, totalmente o parzialmente edificate o edificabili;
 - Zone B1.1, residenziali sature;
 - Zone B1.2, residenziali sature a minor pregio ambientale
 - Zone B2.1, residenziali, monofamiliari;
 - Zone B2.2, residenziali, monofamiliari, a trasformazione limitata
- Zone D1, alberghiere esistenti;
- Zone F, per attrezzature pubbliche di interesse generale;
 - Zone F1, viabilità, parcheggi e zone di rispetto stradale;
 - Zone F1.1, parcheggi pubblici di interesse comprensoriale;
 - Zone F1.2, di rispetto stradale;
 - Zona F2, attrezzature di interesse urbano e comprensoriale ("Parco dello Sport");
 - Zone F3, parchi territoriali e aree di recupero ambientale;
 - Zone F3.1, parco territoriale;
 - Zone F4, attrezzature aeroportuali;
- Zone G, attrezzature pubbliche e di quartiere;
 - Zone G1, attrezzature scolastiche di livello inferiore;
 - Zone G2, attrezzature di interesse comune;
 - Zone G2.1, attrezzature pubbliche;
 - Zone G2.2, attrezzature private ad uso pubblico;
 - Zone G3, verde attrezzato per il gioco e lo sport;
 - Zone G3.1, verde pubblico;
 - Zone G3.2, verde pubblico attrezzato;
 - Zone G3.3, attrezzature per lo sport;
 - Zone G4, parcheggi pubblici;
- Zone H, verde privato vincolato;
- Zone T, zone a tutela integrale;
 - Zone T1, di riqualificazione morfologica, infrastrutturale e ambientale;
 - Zone T2, a bosco di latifoglie di particolare pregio.

Per ciascuna zona, sono definite, in generale, le seguenti disposizioni, che valgono fatto salvo per la legislazione nazionale e regionale vigente e per quanto prescritto agli altri titoli della presente normativa:

- descrizione e finalità;
- destinazioni d'uso;
- interventi ammessi;
- modalità d'intervento;
- note.

Le disposizioni hanno validità gerarchica (per le zone F1.1 valgono anche le disposizioni per le zone F1 e le disposizioni per le zone F, e così via).

Art.22

Zone A

di valore storico, tipologico ed ambientale o di interesse documentario

1. Descrizione e finalità

In base a quanto emerso dalle indagini conoscitive di cui all'art. 3 delle presenti norme, gli edifici esistenti "di interesse storico e/o documentario", sono quelli ricadenti nelle zone "di valore storico, tipologico ed ambientale o di interesse documentario".

Tali aree sono classificate come zone A e individuate in cartografia nelle Tavv. P5 e P6; alle zone A sono assimilate le aree di pertinenza degli edifici di datazione anteriore al 1941, precisamente individuati nella tavola di indagine B1 di cui all' art.3 delle presenti norme.

Gli interventi previsti nelle zone A si propongono di:

- favorire la permanenza della popolazione residente e delle attività esistenti, con la sola eccezione di quelle nocive o incompatibili con il carattere specifico della zona;
- mantenere e salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche del patrimonio residenziale esistente;
- mantenere e salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, dei complessi edilizi, e degli arredi urbani esistenti, incoraggiandone il loro restauro là dove abbiano subito trasformazioni contrastanti con l'architettura e l'ambiente tipici della zona.

2. Destinazioni d'uso

- residenziale;
- ricettiva, limitatamente a:
Alberghi

3. Interventi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, nel rispetto del vincolo tipologico di cui all'art.13.

Le modifiche della destinazione d'uso sono consentite esclusivamente quando non comportino rilevanti trasformazioni delle strutture originarie e, in particolare, non comportino il frazionamento in unità residenziali tipologicamente autonome o modifiche di destinazione d'uso da residenziale a ricettiva .

Non sono ammesse, inoltre:

- modifiche agli elementi di arredo urbano (compresi i muri di confine e di sostegno, comprese le pavimentazioni stradali), se di valore storico e documentario;
- intasamenti delle aree di pertinenza o delle aree inedificate;
- alterazione delle sistemazioni a verde.

4. Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto

5. Note

Nelle zone A i soggetti pubblici e privati sono obbligati a mantenere, conservare e salvaguardare l'integrità dei giardini e delle alberature esistenti, nonché a mantenere, conservare e salvaguardare le aree cortilizie nella loro disposizione originaria, comprese le sistemazioni a verde e le pavimentazioni esistenti, di qualsiasi natura esse siano.

Saranno consentite eventuali nuove piantumazioni di specie autoctone nel rispetto dell'immagine paesistica e delle specie arboree e arbustive di cui all'art.18.

Art. 23

Zone B

residenziali, totalmente o parzialmente edificate o edificabili

1. Descrizione

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, comunque sostanzialmente urbanizzate, a destinazione prevalentemente residenziale.

Le zone B individuate nella cartografia hanno diverse caratteristiche morfologiche, strutturali e di tessuto e sono così suddivise:

- Zone B1.1, residenziali sature;
- Zone B1.2, residenziali sature a minor pregio ambientale
- Zone B2.1, residenziali, monofamiliari;
- Zone B2.2, residenziali, monofamiliari, a trasformazione limitata

Art. 24
Zone B1.1
residenziali sature

1. Descrizione

Coincidono con parti edificate, definitivamente sature.

Alle zone di cui sopra sono assimilate le aree inedificate di particolare pregio ambientale, già intensamente urbanizzate.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse esclusivamente residenziali, fatto salvo per le destinazioni d'uso esistenti.

3. Interventi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

-manutenzione ordinaria

-manutenzione straordinaria

-restauro e risanamento conservativo

-ristrutturazione edilizia con le deroghe agli indici di fabbricazione ed ai parametri edilizi, come previsto al precedente art. 13, escludendo il frazionamento delle unità immobiliari esistenti.

-sostituzione edilizia come previsto dalla L.R.T.n.52/99 nel rispetto delle distanze di mt.10 dai confini e mt.15 dalle strade, escludendo il frazionamento delle unità immobiliari esistenti.

4. Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto.

Art. 24/a
Zone B1.2
Residenziali saturate a minor pregio ambientale

1. Descrizione e finalità

Corrispondono agli ambiti territoriali di minor pregio ambientale per caratteristiche edilizie del costruito e collocazione territoriale e comprendono lotti già edificati.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso residenziali, fatto salvo per le destinazioni d'uso esistenti.

3. Interventi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con le deroghe, limitatamente alle destinazioni d'uso residenziali, agli indici di fabbricazione ed ai parametri edilizi come previsto al precedente art. 13, escludendo il frazionamento delle unità immobiliari esistenti;
- ristrutturazione edilizia con ampliamento D.a.1, D.a.2 limitatamente alle destinazioni d'uso residenziali, senza aumento del numero delle unità abitative e nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:
 - $I_f = 0,35$ mc/mq;
 - R.C. = 1/15 della superficie del lotto;
 - H max delle parti di nuova costruzione = 7 ml;
 - Distanza minima dalla strada = 15 ml;
 - Distanza minima dai confini di proprietà = 10 ml.
- ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle prescrizioni e parametri ammessi per gli interventi D.a.1 D.a.2, escludendo il frazionamento delle unità immobiliari esistenti; è comunque ammesso il recupero di eventuali maggiori volumi con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.
- Sostituzione Edilizia come prevista dalla L.R.T. n.52/99 e successive modificazioni, nel rispetto delle distanze di mt.10 dai confini e mt. 15 dalle strade, escludendo il frazionamento delle unità immobiliari esistenti.

Per le aree libere inedificate, non oggetto degli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme, oltre i limiti previsti dall'art. 18 delle presenti norme, è fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti e la totale permeabilità del terreno; sono ammesse sostituzioni di conifere con individui adulti di caducifoglie autoctone dei tipi elencati alla voce "nuove piantumazioni" al suddetto art. 18.

4. Modalità di intervento

- Intervento edilizio diretto;

Art. 25
Zone B2.1
residenziali, monofamiliari

1. Descrizione e finalità

Corrispondono alla fascia territoriale più interna, di minor pregio ambientale e solo parzialmente saturata, sia pure in modo diffuso.

2. Destinazioni d'uso

Fatto salvo per quelle esistenti, sono ammesse esclusivamente le seguenti nuove destinazioni d'uso:

- residenziale, esclusivamente monofamiliare;
 - ricettiva alberghiera per lotti di dimensioni superiori a 15.000 mq. limitatamente a:
 - Alberghi come definiti dalla L.R.42/00, con i seguenti vincoli e parametri:
- $I_f = 0,35$ mc/mq;
- $H_{max} = 7$ ml;
- Distanza minima delle costruzioni dalla strada = 15 ml;
- Distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà = 10 m

3. Interventi ammessi

All'interno di questa fascia sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con le deroghe, limitatamente alle destinazioni d'uso residenziali, agli indici di fabbricazione ed ai parametri edilizi, come previsto al precedente art. 13, escludendo il frazionamento delle unità immobiliari esistenti;
- Sostituzione Edilizia come prevista dalla L.R.T. n.52/99 e successive modificazioni, nel rispetto delle distanze di mt.10 dai confini e mt. 15 dalle strade, senza aumento del numero delle unità abitative;
- ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle prescrizioni e parametri ammessi per gli interventi D.a.1 D.a.2; è comunque ammesso il recupero di eventuali maggiori volumi, nel rispetto del R.C. di 1/15, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, senza aumento del numero delle unità abitative ;
- ristrutturazione edilizia con ampliamento D.a.1, D.a.2 limitatamente alle destinazioni d'uso residenziali, senza aumento del numero delle unità abitative e nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:
 - la superficie minima del lotto relativo a ciascun fabbricato oggetto di intervento dovrà risultare non inferiore a 1.500 mq;
 - $I_f = 0,35$ mc/mq;
 - R.C. = 1/15 della superficie del lotto;
 - H_{max} delle parti di nuova costruzione = 7 ml;
 - Distanza minima dalla strada = 15 ml;
 - Distanza minima dai confini di proprietà = 10 ml.

Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione, con i seguenti vincoli e parametri:

- $I_f = 0,35$ mc/mq;
- $H_{max} = 7$ ml;
- $R_c = 1/15$;
- Lotto minimo = 3.000 mq;
- Distanza minima delle costruzioni dalla strada = 15 ml;
- Distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà = 10 ml.

Per le aree libere inedificate, non oggetto degli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme, oltre i limiti previsti dall'art. 18 delle presenti norme, è fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti e la totale permeabilità del terreno; sono ammesse sostituzioni di conifere con individui adulti di caducifoglie autoctone dei tipi elencati alla voce "nuove piantumazioni" al suddetto art. 18.

4. Modalità di intervento

Sono ammesse le sgg. modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto;
- PdC.

Art. 25/a
Zone B2.2
Residenziali, monofamiliari, a trasformazione limitata

1. Descrizione e finalità

Corrispondono alla fascia territoriale di maggior pregio del sistema insediativo-ambientale consolidato, subito a monte del "Parco della Costa", corrispondenti all'area "retrodunale C1" di cui alla "Carta delle fasce edafiche" allegata alla presente Variante (elaborato A12).

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso residenziali, fatto salvo per le destinazioni d'uso esistenti.

3. Interventi ammessi

All'interno di questa fascia sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con le deroghe agli indici di fabbricazione ed ai parametri edilizi, come previsto al precedente art. 13, escludendo il frazionamento delle unità immobiliari esistenti;
- Sostituzione Edilizia come prevista dalla L.R.T. n.52/99 e successive modificazioni, nel rispetto delle distanze di mt.10 dai confini e mt. 15 dalle strade, senza aumento del numero delle unità abitative;
- ristrutturazione urbanistica, limitatamente alla possibilità di realizzare solo nuovi edifici monofamiliari e con l'obbligo di non occupare in ogni caso aree alberate. Dovranno in ogni caso essere rispettate l'altezza massima, il R.C. e le distanze minime previste per la ristrutturazione edilizia D.a.1, D.a.2.
- ristrutturazione edilizia D.a.1, D.a.2 limitatamente alle destinazioni d'uso residenziali, senza aumento del numero delle unità abitative e nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:
 - la superficie minima del lotto relativo a ciascun fabbricato oggetto di intervento dovrà essere non inferiore a 1.500 mq;
 - $I_f = 0,35$ mc/mq;
 - R.C. = 1/15 della superficie del lotto;
 - H max delle parti di nuova costruzione = 7 ml;
 - Distanza minima dalla strada = 15 ml;
 - Distanza minima dai confini di proprietà = 10 ml.

Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione diretti al completamento del tessuto residenziale, con i seguenti vincoli e parametri:

- $I_f = 0,35$ mc/mq;
- H max = 7 ml;
- R.C. = 1/15;
- Lotto minimo = 3.000 mq;
- Distanza delle costruzioni dalle strade = 20 ml;
- Distanza delle costruzioni dai confini = 10 ml.

Per le aree libere inedificate, non oggetto degli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme, oltre i limiti previsti dall'art. 18 delle presenti norme, è fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti e la totale permeabilità del terreno; sono ammesse sostituzioni di conifere con individui adulti di caducifoglie autoctone dei tipi elencati alla voce "nuove piantumazioni" al suddetto art. 18.

4. Modalità di intervento

Sono ammesse le sgg. modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto;
- PdC.

Art. 26
Zone D1
alberghiere esistenti

1. Descrizione

Zone che comprendono attrezzature alberghiere esistenti.

Si demanda alle norme e alle indicazioni della Parziale Variante al P.R.G.C. finalizzata al recupero delle strutture ricettive alberghiere.

Per le strutture ricettive non censite nella variante di cui sopra, ne è consentito il mantenimento con possibilità dei seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione di incrementi volumetrici ancorchè in deroga. Non è ammesso il frazionamento;
- sostituzione edilizia come previsto dalla L.R.T.n.52/99 nel rispetto delle distanze di mt.10 dai confini e mt.15 dalle strade;
- ristrutturazione urbanistica.

2. Destinazioni d' uso

Sono ammesse le sgg. destinazioni d'uso:

1) turistico – ricettiva, limitatamente a:

- Alberghi
- Residenze Turistico Alberghiere
- Residence

come definiti dalla L.R.42/00;

2) altre attività, se complementari e connesse a quella principale.

3. Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto

Art. 27

Zone F

attrezzature pubbliche di interesse generale

1. Descrizione e finalità

Aree destinate all'uso collettivo, con strutture e spazi pubblici di interesse comunale e sovracomunale, così suddivise:

- Zone F1 Viabilità, parcheggi e zone di rispetto stradale
- Zone F1.1 Parcheggi pubblici di interesse comprensoriale
- Zone F1.2 Zone di rispetto stradale
- Zone F2 Attrezzature di interesse urbano e comprensoriale ("Parco dello Sport")
- Zone F3 Parchi urbani e aree di recupero ambientale
- Zone F3.1 Parco urbano
- Zone F4 Attrezzature aeroportuali

2. Modalità d'intervento

Sono ammesse, a patto di interessare nel progetto l'intera area a destinazione omogenea, le sgg. modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto;
- Progetto Comunale Esecutivo;
- Piano di Comparto.

Gli interventi ammessi sono di norma realizzati dall'Amministrazione Comunale (o da altri Enti pubblici), ma possono essere consentiti anche a privati, singoli o associati.

Sulla base di un progetto organico, l'organo comunale competente potrà autorizzare l'utilizzazione dell'area per le attività elencate nei successivi articoli delle presenti norme.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di convenzione, con il quale i privati si impegnano a garantire nel tempo la destinazione pubblica.

Art. 28

Zona F1

viabilità, parcheggi e zone di rispetto stradale

1. Descrizione

Queste zone comprendono:

- strade;
- nodi stradali;
- parcheggi;
- fasce di rispetto.

L'individuazione delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, così come riportata nelle tavole della VP di PRG, ha valore di massima fino alla redazione dei Progetti Comunali Esecutivi, che potranno introdurre variazioni, senza che questo costituisca variante, in ordine a esigenze di natura tecnica, geologica, idrogeologica o ambientale.

2. Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi volti al riordino infrastrutturale.

Negli edifici ricadenti all'interno delle zone F1, fino all'attuazione delle previsioni della VP di PRG, si potranno realizzare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento statico, purché i legittimi proprietari si impegnino a non richiedere, in caso d'esproprio, la maggiorazione di valore prodotta dagli interventi medesimi.

3. Modalità d'intervento

Sono ammesse le sgg. modalità di intervento:

- Piano di Comparto (PdC);
- Progetto Comunale Esecutivo (PCE).

4. Note

La realizzazione dei parcheggi e delle strade verrà effettuata ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente in materia (DPR 495/92 e successive modificazioni e integrazioni).

Art. 29
Zona F1.1
parcheggi pubblici di interesse comprensoriale

1. Destinazioni d'uso

E' ammessa esclusivamente la destinazione d'uso a parcheggi pubblici.

2. Modalità di intervento

Sono ammesse le sgg. modalità di intervento:

- PCE;
- PCE o PdC per il parcheggio adiacente a Via Ginese.

3. Note

Per l'area di parcheggio di ingresso al "Parco dello Sport" il PCE dovrà dettagliare con particolare riguardo le scelte progettuali ed esecutive più adeguate a non ostacolare eventuali esondazioni del torrente Fescione e del Fosso del Sale.

Art. 30
Zone F1.2
di rispetto stradale

1. Descrizione

Zone di possibile ampliamento della sede viaria e realizzazione di piste ciclabili e/o di distanza di rispetto.

Fatto salvo quanto descritto a questo proposito dal PRG vigente, le profondità prescritte per tali fasce sono:

- ml. 20 lungo Via Stradella;
- ml. 15 per tutte le altre fasce di rispetto stradale.

2. Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi pubblici tesi al riordino infrastrutturale e alla riqualificazione morfologica dei tracciati stradali interessati.

E' ammessa, all'interno delle aree attualmente occupate da attrezzature tecnologiche a servizio della città, la realizzazione di opere anche edili minimali, strettamente funzionali alla gestione degli impianti.

Per gli edifici esistenti o loro parti (esclusi quelli realizzati prima del 1941) ricadenti all'interno delle fasce di rispetto (o comunque a meno di 15 m. dalle strade) è ammessa, anche in deroga alle disposizioni di P.R.G. vigente, la possibilità di demolizione e ricostruzione con aumento fino al 20% della superficie utile lorda esistente se rilocalizzate al di fuori delle fasce stesse purché ciò non comporti un aumento delle unità immobiliari. Per i manufatti destinati a garages è fatto obbligo, all'interno del nuovo volume, del mantenimento almeno della stessa superficie utile netta esistente.

3. Note

Per quanto riguarda il calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi (Iff e Rc), le superfici delle zone di rispetto stradale sono da computarsi come segue:

- V.le Lungomare di Levante = 0;
- V.le della Repubblica = 50%;
- Via Poveromo = 50%;
- per tutte le altre strade = 100%.

Gli interventi di rilocalizzazione di edifici esistenti di cui sopra si attuano per intervento edilizio diretto.

Art. 31

Zona F2

attrezzature urbane di interesse comprensoriale ("Parco dello sport")

1. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature coperte per attività sportive compatibili con la destinazione residenziale, quali tennis, calcetto, pallacanestro, pallavolo, piscine per attività motorie, o comunque ad esse assimilabili in quanto non fonti di inquinamento acustico o comunque ambientale;
 - attrezzature coperte, complementari o di servizio allo sport ed al turismo (spettacolo, svago, ristoro e piccoli esercizi commerciali);
 - attrezzature all'aperto per attività sportive compatibili e complementari o di servizio allo sport ed al turismo (spettacolo, svago, ristoro); centri per il benessere e la salute del corpo.
- Per attrezzature coperte devono essere intesi manufatti realizzati con strutture ancorate al suolo ma di carattere amovibile quali palloni pressostatici, tensostrutture, manufatti in legno lamellare o similare, acciaio e metallo in genere, comunque nel rispetto delle norme riguardanti la statica e l'antisismica.
- residenza destinata alla custodia delle attrezzature, nella misura di un'Ui ogni 10.000 mc. di attrezzature sportive coperte, con SUL max = 100 mq.
 - parcheggi pubblici scoperti così come previsti dal Piano Attuativo.

Per le attrezzature coperte, sportive e complementari o di servizio allo sport ed al turismo, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale = 0,30 mc/mq (di cui min. 70 % per attrezzature sportive coperte)
- H max = 7 ml (derogabile in presenza di particolari esigenze legate alle attività sportive)
- Distanze = mt. 10 dai confini e dalle strade.

Tutte le attrezzature e i parcheggi devono essere previste nelle aree libere non boscate, onde evitare l'abbattimento di piante e alberature esistenti.

I parcheggi pubblici, di ampiezza congrua alle esigenze delle attrezzature, dovranno essere alberati e pavimentati con materiali drenanti.

2. Modalità di intervento

L'intervento si attua mediante Piano attuativo per l'intera Zona o, in alternativa, per ciascuno dei due ambiti – "A" e "B" - individuati in cartografia. Il Piano attuativo (o i Piani Attuativi di ciascun ambito) dovranno fra l'altro contenere:

- la delimitazione delle Unità minime d'intervento per le quali dovrà essere predisposto un progetto unitario di trasformazione e rilasciata un'unica concessione edilizia;
- la morfologia degli spazi pubblici o d'uso pubblico e i principali elementi di arredo urbano;
- la collocazione, gli allineamenti ed i profili degli edifici;
- i dimensionamenti degli edifici nei limiti consentiti dagli indici sopra indicati;
- l'imposizione di un atto di vincolo di destinazione sportiva sui fabbricati delle attrezzature sportive coperte.

Art. 32

Zone F3

parchi urbani e aree di recupero ambientale

1. Descrizione e finalità

Aree destinate alla conservazione e/o creazione di Parchi Urbani per il tempo libero e la pubblica fruizione di ambiti naturali e paesistici, in cui sono primarie tutela, valorizzazione e riqualificazione delle risorse naturali esistenti.

2. Interventi ammessi

Sono ammessi i sgg. interventi:

- a) mantenimento della vegetazione e delle alberature esistenti e loro incremento, ove necessario, tramite rimboschimenti con specie autoctone;
- b) sistemazione della viabilità pedonale con relative aree di sosta;
- c) parcheggi alberati ad uso pubblico, sistemati con materiali naturali.

3. Modalità di intervento

- Progetto Comunale Esecutivo.

Art. 33
Zone F3.1
parco urbano

1. Descrizione e finalità

Aree di eccezionale interesse ambientale ricadenti prevalentemente all'interno del "Parco Costiero".

2. Destinazioni d'uso

- giochi per bambini;
- piccoli esercizi commerciali;
- piccole attrezzature per la ricreazione e lo sport;

3. Interventi ammessi

Sono ammessi i sgg. interventi:

- nuovo impianto, nei sgg. limiti:
 - $I_f = 0,005$ mc/mq.;
 - H max = 3 ml.
 - Distanza dai confini = mt.10
 - Distanza strade = mt. 15

4. Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto, inquadrato in un progetto complessivo di recupero dell'unità minima d'intervento di appartenenza .

5. Note

Ogni intervento in queste zone viene autorizzato congiuntamente a precisi accordi per la manutenzione delle aree contermini, fino ad interessare l'area dell'intero isolato.

L'indice I_f di cui al precedente punto 3 è applicabile esclusivamente alle zone esterne alla fascia di rispetto stradale del V.le Lungomare di Levante.

Art. 34
Zone F4
attrezzature aeroportuali

1. Destinazioni d'uso

Si riconfermano le destinazioni d'uso definite dal PRG vigente e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Interventi ammessi

In tale zona valgono le limitazioni ed i vincoli prescritti dalle leggi vigenti in materia.

Art. 35
Zone G
attrezzature pubbliche di quartiere

1. Descrizione e finalità

Le zone G sono così suddivise:

- Zone G1 attrezzature scolastiche di livello inferiore (asili nido, scuole materne e dell'obbligo);
- Zone G2 attrezzature di interesse comune;
 - Zone G2.1 pubbliche;
 - Zone G2.2 private ad uso pubblico;
- Zone G3 spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
 - Zone G3.1 verde pubblico di quartiere;
 - Zone G3.2 parco pubblico;
 - Zone G3.3 attrezzature per lo sport.

2. Modalità d'intervento

Sono ammesse le sgg. modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto;
- PdC;
- PCE.

Art. 36
Zone G1
attrezzature scolastiche di livello inferiore

1. Destinazioni d'uso

Asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo.

2. Interventi ammessi

Sono ammessi i sgg. interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia;
- ampliamenti e nuova costruzione, in rapporto alle esigenze funzionali dell'AC o, se realizzati da privati, secondo modalità da concordare e convenzionare con l'AC e comunque nel rispetto delle distanze di 10 mt. dai confini e 15 mt dalle strade.

3. Note

Per ciascuna categoria d'intervento, vale quanto prescritto dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 37

Zona G2

attrezzature di interesse comune

1. Destinazioni d'uso

Attrezzature amministrative, culturali, sociali, socio-sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative e commerciali (piccoli esercizi commerciali).

2. Interventi ammessi

Sono ammesse le sgg. categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione, in rapporto alle esigenze funzionali dell'AC o, se realizzati da privati, secondo modalità da concordare e convenzionare con l'AC e comunque nel rispetto delle distanze di 10 mt. dai confini e 15 mt dalle strade..

3. Modalità di intervento

- intervento edilizio diretto
- PdC

Art. 38
Zone G2.1
attrezzature pubbliche

1. Descrizione e finalità

Zone di proprietà pubblica destinate ad attrezzature culturali, sociali, socio-sanitarie, assistenziali, religiose.

2. Interventi ammessi

Sono ammesse le sgg. categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia;
- ampliamenti e nuova costruzione, in rapporto alle esigenze funzionali dell'AC.

3. Modalità di intervento

- PCE

Art. 39

Zone G2.2

attrezzature private ad uso pubblico

1. Descrizione e finalità

Zona di proprietà privata destinata ad attività religiose e ad attività socio-culturali.

2. Interventi ammessi

Sono ammesse le sgg. categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione, secondo modalità da concordare e convenzionare con l'AC e comunque nel rispetto delle distanze di 10 mt. dai confini e 15 mt dalle strade.

3. Modalità di intervento

- intervento edilizio diretto
- PdC

Art. 40
Zone G3
verde attrezzato per il gioco e lo sport

1. Descrizione

Zone di interesse locale suddivise in:

- Zone G3.1 Verde pubblico;
- Zone G3.2 Verde pubblico attrezzato;
- Zone G3.3 Attrezzature per lo sport.

2. Destinazioni d'uso

Sistemazioni a verde, con attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, di livello non competitivo (piscine, tennis, pattinaggio, bocce, ecc.)

3. Note

I progetti di sistemazione a verde, allo scopo di favorirne una corretta integrazione con il contesto ambientale, dovranno investire tutta l'area disponibile.

Caratteristiche indispensabili di questi spazi saranno accessibilità e sicurezza, garantite anche da un'ampia visibilità diurna e notturna.

Art. 41
Zone G3.1
verde pubblico

1. Descrizione e finalità

Zone pubbliche aperte di dimensione contenuta, (sistematiche a parco o giardino), all'interno del tessuto edilizio, da organizzare con spazi verdi e boscati destinati al gioco dei bambini.

Sono luoghi destinati a favorire l'incontro, il gioco dei ragazzi e le attività spontanee.

2. Interventi ammessi

Non è ammesso nessun tipo di edificazione o copertura.

Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione a verde.

3. Modalità d'intervento

Sono ammesse le sgg. modalità d'intervento:

- PCE.

Art. 42
Zone G3.2
a verde pubblico attrezzato

1. Descrizione e finalità

Zone pubbliche di cui al punto 1 del precedente art. 41.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le sgg. destinazioni d'uso:

- giochi per bambini;
- piccoli esercizi commerciali;
- piccole attrezzature per la ricreazione e lo sport;

3. Interventi ammessi

Con i sgg. vincoli e parametri:

- $I_f = 0,005$;
- $H_{max} = 3$ ml.

4. Modalità d'intervento

Sono ammesse le sgg. modalità d'intervento:

- PCE;
- PdC

Art. 43

Zone G3.3

attrezzature per lo sport

1. Destinazioni d'uso

Impianti coperti o scoperti per attività sportive compatibili

2. Interventi ammessi

Secondo modalità da concordare e convenzionare con l'AC e comunque nel rispetto delle distanze di 10 mt. dai confini e 15 mt dalle strade..

E' richiesto un atto di vincolo di destinazione sportiva sui fabbricati.

3. Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto

Art. 44
Zone G4
destinate a parcheggi

1. Descrizione e finalità

Sono zone destinate a parcheggi pubblici, generalmente in adiacenza alle zone G 3.1,

1. Destinazione d'uso

Aree destinate a parcheggi pubblici (PPU) così come definiti dal D.M.1444/68.

2. Interventi ammessi

Non è ammesso nessun tipo di edificazione o copertura.

3. Modalità di intervento

Sono ammesse le sgg. modalità di intervento:

- PCE.

4. Note

Gli spazi per la sosta delle autovetture devono essere organizzati nel completo rispetto delle alberature esistenti nell'area.

Art. 45
Zone H
verde privato vincolato

1. Descrizione e finalità

Zone comprese all'interno del perimetro del "Parco Costiero"

Sono aree di grande pregio ambientale, da salvaguardare, vista l'importanza che rivestono sia all'interno del disegno complessivo del litorale, sia nel complesso gioco di relazioni ambientali della costa.

2. Destinazioni d'uso

Verde privato

3. Interventi ammessi

Oltre agli interventi volti alla conservazione delle sistemazioni a verde, sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Nel rispetto del delicato contesto ambientale è ammessa la realizzazione di piccole attrezzature per il ristoro, da realizzare obbligatoriamente negli spazi di radura e nei limiti dei seguenti vincoli e parametri:

- $I_f = 0,005$;
- $H_{max} = 3$ ml.;
- Distanze dai confini e dalle strade = mt.10

4. Modalità d'intervento

- Intervento edilizio diretto
- PdC

5. Note

La realizzazione di tali attrezzature non è ammessa nel caso in cui si debba procedere al taglio delle piantumazioni esistenti o non si riesca a dimostrare, anche con l'uso della cartografia storica, che il sistema ambientale non subirà danni rilevanti.

Art. 45/a

Zone T

Zone a tutela integrale

1. Descrizione e finalità

Aree di riserva ambientale sottoposte a vincolo di inedificabilità. Si suddividono in:

- Zone T1 Aree di riqualificazione morfologica, infrastrutturale e ambientale
- Zone T2 Aree a bosco di latifoglie di particolare pregio

Tali aree, se adiacenti a lotti edificabili, concorrono al raggiungimento del lotto minimo ed al calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi (iff e R.C.).

Art. 45/b

Zone T1

di riqualificazione morfologica, infrastrutturale e ambientale

1. Descrizione e finalità

Aree di bordo, destinate alla riqualificazione morfologica, infrastrutturale e ambientale delle direttrici di Via Stradella, Via dei Ronchi e Via del Fescione.

2. Destinazioni d'uso e interventi ammessi

L'uso di tali aree è limitato alla destinazione a verde. Oltre a quanto previsto dall'art. 18 delle presenti norme, è fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti e la totale permeabilità del terreno; sono ammesse sostituzioni di conifere con individui adulti di caducifoglie autoctone dei tipi elencati alla voce "nuove piantumazioni" al suddetto art. 18.

Zone T2

a bosco di latifoglie di particolare pregio

1. Descrizione e finalità

Aree occupate da bosco di essenze latifoglie, che rappresentano emergenze ambientali significative da preservare.

2. Destinazioni d'uso e interventi ammessi

L'uso di tali aree è limitato alle destinazioni a verde privato.

Per esse:

- è fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti, anche attraverso azioni di ripulitura dei rovi e di altra vegetazione avventizia, e la totale permeabilità del terreno;
- è fatto divieto di realizzare recinzioni interne alle proprietà diverse da staccionate o siepi, per le quali potranno essere impiegate esclusivamente specie autoctone di cui al suddetto art. 18, così da consentire il passaggio della fauna selvatica.

TITOLO VI
NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 46

Abrogazione di strumenti urbanistici e normativi preesistenti

Dalla data di approvazione della presente VP di PRG, fatto salvo quanto disposto dalle presenti norme, nelle zone interessate dalla presente VP di PRG, si intendono abrogati tutti gli elaborati grafici e normativi del Piano Regolatore Generale (e successive modificazioni e integrazioni).

Restano valide:

- le norme generali del P.R.G.C., non in contrasto con le specifiche norme della VP, con riferimento particolare ai criteri per il calcolo dei parametri edilizi.
- le norme del Regolamento Edilizio.

Art.47

Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione della presente VP di PRG

Decorso il periodo di validità delle concessioni e delle autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione della presente VP di PRG, senza che sia stato dato inizio ai lavori, qualora gli interventi previsti non siano conformi alle presenti norme, tali concessioni ed autorizzazioni non possono essere rinnovate, se non dopo averle adeguate a quanto ivi prescritto.

Per le opere già realizzate o in corso di realizzazione, dotate di concessione edilizia, valgono le norme vigenti al momento del rilascio delle concessioni relative.

Art.48
Deroghe

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni della presente VP di PRG, esclusivamente per interventi pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41/quarter della L.N. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni.

Art.49

Salvaguardie

Dal momento dell'adozione della presente VP di PRG da parte del Consiglio Comunale, e sino a quando questa non sia stata definitivamente approvata, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con la medesima, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle leggi vigenti in materia.