



COMUNE DI MONGHIDORO

PROVINCIA DI BOLOGNA

PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG 98

**Norme Tecniche
di Attuazione**

8

Il Sindaco
MARINO LORENZINI

Il Progettista
ing. GIOVANNI SALIZZONI

Il Segretario Comunale
Dott.ssa MARILIA MOSCHETTA

Collaborazione
arch. GABRIELLA SANTORO

Adottato il
20.4.98 delibera n. 41

Approvato il
13.9.99 delibera G.P. n. 417

con varianti specifiche adottate
il 15/9/2001 delibera di C.C. n. 47

approvate il
18/2/2003 delibera di G.P. n. 46

TITOLO I - NORME GENERALI

ART.1

VALIDITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

La presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale è elaborata ai sensi della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e della legge regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni nel rispetto delle altre norme legislative pertinenti (1).

Il PRG98 ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono tuttavia commisurate ad un arco temporale di dieci anni.

Stati di fatto o provvedimenti in atto ovvero in vigore richiamati dalle presenti norme devono intendersi riferiti alla data di adozione del PRG98.

Nel periodo di salvaguardia disposizioni e norme in contrasto con il PRG98 adottato devono essere sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo; tra le disposizioni e le norme del PRG vigente e successive varianti ed il nuovo PRG98 adottato valgono le più restrittive.

ART. 2

AMBITO DI COMPETENZA DEL PRG

Il PRG98, attraverso i suoi elementi costitutivi, disciplina l'attività urbanistica individuando, per le diverse parti dell'intero territorio comunale, gli interventi edilizi previsti, le destinazioni d'uso e le attività ammissibili.

La disciplina che regola l'attività edilizia, le modalità amministrative attraverso le quali vengono attuati gli interventi, oltre che le prescrizioni relative alle caratteristiche dei manufatti edilizi, agli interventi sugli spazi pubblici dell'area urbana e le esigenze igienico-sanitarie collegabili alle caratteristiche edilizie, sono contenute nel Regolamento Edilizio comunale.

ART. 3

RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI

In caso di contrasto o di difformità tra le presenti Norme e le prescrizioni del Regolamento Edilizio prevalgono le presenti norme.

Le attività estrattive sono regolate da appositi Piani per le Attività Estrattive

La disciplina dettata da strumenti urbanistici attuativi in vigore resta valida a meno di esplicite modificazioni indicate nelle presenti norme. In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le presenti Norme di Attuazione con i relativi elaborati grafici.

Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi, il PRG ne può prevedere, in taluni casi un utilizzo diverso,

1) L.17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni; L.1/6/1939, n. 1089; L.29/6/1939, n. 1497; L. 18/4/1962, n. 167; L.6/8/1967, n. 765 e successivi Decreti Interministeriali di applicazione; L.19/11/, n. 1187; L.22/10/1971, n. 865; L.28/1/1977, n. 10 e successive modificazioni; D.M. 10/5/1977, n. 801; L.25/3/1982, n. 94; L.28/2/1985, n. 47; L.8/8/1985, n. 431; L.8/6/1990, n. 142; L.17/2/1992, n. 179; L.4/12/1993, n.493

L.R.7/12/1978, n. 47, (modificata: con L.R.29/3/1980, n. 23; L.R.27/2/1984, n. 6; L.R.5/9/1988, n. 36; L.R.8/11/1988, n. 46; L.R. 26/4/1990, n. 33; L.R. 30/1/1995, n. 6
nonchè delle restanti disposizioni legislative nazionali e regionali che regolano la materia urbanistica.

fermo restando il loro carattere pubblico ed il significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del PRG prevalgono su quelle degli strumenti attuativi in oggetto

ART. 4 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG

Sono elementi costitutivi del presente PRG98 i seguenti elaborati:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Relazione illustrativa generale | |
| 2. Progetto | n. 9 Tavole in scala 1:5.000 |
| 3. Progetto | n. 10 Tavole in scala 1:2.000 |
| 4. Sintesi del Progetto | n. 2 Tavole in scala 1:10.000 |
| 5. Tutele | n. 2 Tavole in scala 1:10.000 |
| 6. Piano dei Servizi | n. 2 Tavole in scala 1:10.000 |
| 7. Inquadramento Territoriale | n. 1 Tavola in scala 1:25.000 |
| 8. Norme Tecniche di attuazione | |

Relazione geologica

ART. 5 LETTURA DELLE NORME E DELLA SIMBOLOGIA GRAFICA

In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono gli elaborati di progetto in scala maggiore (1:2.000).

I limiti delle zone omogenee corrispondono di norma con i limiti delle particelle catastali delle proprietà interessate ovvero con elementi di suddivisione reale rilevabili, quali recinzioni, cigli stradali, fossati, edifici, ecc. con i quali i limiti di cui sopra possono essere portati a coincidere. In tali casi l'attuazione del PRG98 potrà avvenire previa approvazione del tipo di frazionamento individuativo della linea catastale corrispondente con il limite di zona.

Per tutti i valori urbanistici ed edilizi prescritti nelle presenti norme, si può accettare una tolleranza, in eccesso o in difetto rispetto al valore limite prescritto non superiore al 2% di detto valore.

Sono abrogate le prescrizioni di precedenti regolamenti e norme comunali che risultino in contrasto con quelle delle presenti norme.

ART. 6 USI DEL TERRITORIO

Il mutamento d'uso, anche non connesso a trasformazioni fisiche dell'immobile o dell'unità immobiliare interessata, è regolato dall'art 2 della L.R. 46/88.

Il rilascio di concessioni o autorizzazioni per cambio di destinazione d'uso è subordinata al rispetto delle destinazioni d'uso consentite nelle zone territoriali omogenee, come articolate dalle presenti norme, ed alla verifica delle dotazioni minime inderogabili degli standards.

ART. 7 MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il PRG si attua per mezzo di strumenti attuativi o interventi edilizi diretti, secondo le prescrizioni della vigente legislazione e nel rispetto delle prescrizioni per ciascuna zona omogenea contenute negli elaborati di piano.

a. Sono **strumenti attuativi preventivi**:

- i piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
- i piani per gli insediamenti produttivi (PIP).
- i piani di recupero (PdR) (di iniziativa pubblica o privata).
- i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (PP) formati ai sensi della legge 1150/1942 e ai sensi degli artt. 20, 21, 22 e 25 della legge regionale 47/78 modificata.
- i programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della legge 17/2/92 n.179 e alla L.R. 30/1/95 n.6 e successive modificazioni
- i programmi di recupero urbano di cui all'art.11 della legge 4/12/1993 n.493 e successive modificazioni
- i piani di sviluppo aziendali o interaziendali di cui all'art.40 della LR 7/12/78 n.47 e successive modificazioni

L'attuazione del PRG attraverso strumenti preventivi è obbligatoria nelle zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie di PRG o per gli interventi prefigurati dalla presenti norme.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti attuativi preventivi, secondo le finalità dei medesimi, in tutto il territorio comunale.

E' pure facoltà dei soggetti privati proporre strumenti attuativi preventivi di iniziativa privata, secondo le specifiche finalità e limiti, in tutto il territorio comunale.

b. Sono **interventi edilizi diretti**:

- la concessione onerosa.
- la concessione convenzionata.
- la concessione gratuita.
- l'autorizzazione.
- l'asseverazione ai sensi dell'art. 26 della L.28/2/85 n.47
- la denuncia inizio attività ai sensi dell'art.2 comma 60 della L.662/96

La concessione è sostituita da autorizzazione comunale nei casi della manutenzione straordinaria, per gli interventi previsti dall'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94, nei casi previsti dall'art. 2 della L.R. 46/88, nonché nei casi previsti dal regolamento edilizio; la concessione è sostituita da comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori in caso di manutenzione ordinaria, da asseverazione nel caso delle opere interne previste dall'art. 26 della L. 47/85 (condono edilizio) e dalla Denuncia Inizio Attività per le opere ai sensi dell'art.4 della L. 493/93 sostituito dalla L. 662/96.

ART. 8 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Le presenti norme e gli elaborati grafici del PRG definiscono e individuano le parti in cui esso viene attuato attraverso i piani particolareggiati.

I criteri e i contenuti urbanistici e programmatici previsti dal PRG per la progettazione dei piani particolareggiati sono vincolanti, salvo diversa esplicita indicazione.

Il perimetro delle aree sottoposte a piano particolareggiato è individuato negli elaborati grafici e/o descritto nelle norme.

Il comparto di attuazione rappresenta l'unità minima di intervento urbanistico del piano particolareggiato. Esso comprende, oltre alle aree edificabili, anche le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali aree di rispetto o altre aree utili all'attuazione dell'intervento.

Nel caso di attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata, questo deve essere promosso da tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro della superficie minima di intervento, salvo i casi di cui all'art. 30 della legge n. 457/1978 (piano di recupero).

Nel caso di inerzia dei proprietari l'Amministrazione Comunale può intervenire ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 modificata.

Gli elementi costitutivi dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata sono quelli elencati all'art. 9 delle presenti norme in riferimento al disposto di cui all'art. 49 della L.R. 47/1978 modificata.

ART. 9 ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti attuativi preventivi di cui all'art. 8, salvo i Piani di Sviluppo Aziendale, devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a. schema di convenzione che comprenda:
 - l'indicazione dell'entità dell'intervento (St, Sc, Su) relativamente alle destinazioni d'uso previste,
 - il numero di abitanti o addetti insediabili,
 - la quantificazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche e di uso pubblico, la modalità e i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione,
 - i termini di inizio ed ultimazione delle opere, degli edifici e delle opere di urbanizzazione
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti
 - eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunali siano necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti
- b. stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione
- c. estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o vincolare
- d. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione del caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello
- e. stato di fatto contenente tra l'altro:
 - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose,
 - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù
 - viabilità e toponomastica

- altri eventuali vincoli
- f. documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista
- g. planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi pubblici per sosta e parcheggio pubblici e spazi di parcheggio privati, reti stradali, veicolari, pedonali e ciclabili
- h. sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000, con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso, e indicazione delle altezze massime degli edifici
- i. schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa
- l. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa
- m. norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano
- n. relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano
- o. relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
- p. dichiarazione del Sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29/6/1939 n.1497
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato
 - in area dichiarata sismica

Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti a. f. e p.

I piani particolareggiati pubblici ed i piani di recupero pubblici nelle zone A specificano la disciplina particolareggiata e possono contenere solo gli elementi di cui alle lettere a. b. c. m. e n. del presente articolo; per le zone B oltre agli elementi di cui sopra, va presentato anche lo stato di fatto di cui al punto d. del presente articolo.

I Piani di Sviluppo Aziendale o interaziendale (art.40 LR 47/78) sono da redigere in conformità alle disposizioni di cui alla LR 5/5/1977 n.18 e devono essere corredati dagli elementi previsti dalla citata LR 18/77, oltre al titolo in base al quale si richiedono gli interventi.

ART. 10

TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PRG partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione o ad autorizzazione da parte del Sindaco salvo quanto disposto dall'art. 81 del DPR 24/7/77, n. 616, concernente le opere di competenza dello Stato.

Le sole previsioni del PRG non conferiscono la possibilità di trasformazione del territorio e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, entro termini prestabiliti e secondo le prescrizioni comunali.

ART. 11

PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi definito ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 47/78, individua le aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima di servizi, puntuali o a rete, destinati alla popolazione.

Nel caso in cui le dotazioni di servizi richieste ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 47/78, con esclusione delle aree destinate a parcheggi, non siano reperibili all'interno del comparto individuato dal PRG alle tavole di Progetto, sarà possibile, a seguito di una scelta concordata con l'amministrazione comunale, localizzarle in altre aree già individuate nel Piano dei Servizi (Tavole 6.1 e 6.1 del PRG in scala 1:10.000) come zone G o come zone F.

ART. 12 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'attività di trasformazione del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

1. Superficie territoriale - St

Per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale Ut, si intende la superficie complessiva di un'area, comprensiva della superficie fondiaria Sf e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'ambito dei piani urbanistici preventivi, per comparto di attuazione si intende l'unità minima di intervento come definita graficamente sulle tavole di PRG o nelle presenti norme.

2. Superficie fondiaria - Sf

Per superficie fondiaria, alla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria Uf, si intende la superficie risultante dalla superficie territoriale St a cui vengono detratte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria Uf.

Nel caso di aree edificate la Sf relativa agli edifici è quella di loro pertinenza, come definita nel Regolamento Edilizio (Potenzialità edificatoria delle aree).

3. Superficie per opere di urbanizzazione primaria - SU1

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle seguenti opere:

- a) strade per il traffico motorizzato, strade per cicli e motocicli e strade pedonali;
- b) spazi per la sosta o per il parcheggio;
- c) fognature e impianti di depurazione;
- d) sistema di distribuzione dell'acqua;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) allacciamenti a pubblici servizi a diretto servizio dell'insediamento.

4. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria - SU2

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria per la realizzazione delle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) servizi cittadini (mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici per servizi religiosi, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie);
- d) spazi pubblici a parco e per lo sport;
- e) parcheggi pubblici.

5. Indice di utilizzazione territoriale - Ut

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie complessiva **Sc edificabile** o edificata e la superficie territoriale St, ed è espresso in mq/mq.

6. Indice di utilizzazione fondiaria - Uf

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie complessiva **Sc edificabile** o edificata e la superficie fondiaria Sf, ed è espresso in mq/mq.

7. Superficie minima di intervento - Sm

Superficie minima richiesta dalle norme di zona per l'intervento edilizio diretto o per l'intervento urbanistico preventivo.

Oltre alla Superficie territoriale St può comprendere, nei casi indicati dalle tavole di piano, aree per urbanizzazioni primarie esterne all'area St.

Nel caso di piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata la Sm, coincidente con il comparto di attuazione, è individuata nelle tavole di PRG.

8. Superficie complessiva - Sc

La superficie complessiva è data dalla somma di Su + 60%Sa.

Qualora la Sa ecceda il 60% di Su, la parte eccedente è da considerarsi Su ai fini del calcolo dell'Indice

9. Superficie utile - Su

La superficie utile netta è data dalla somma delle superfici nette di tutti i piani escludendo androni, cantine, depositi, autorimesse, balconi aperti almeno su tre lati, servizi tecnici.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere e agricole la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra destinati all'esercizio dell'attività, compresi i locali destinati al personale di servizio e custodia, magazzini e depositi e i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa.

10. Superficie accessoria - Sa

La superficie accessoria è data dalla somma delle superfici destinate a androni, cantine, depositi, autorimesse, balconi aperti almeno su tre lati, servizi tecnici, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico). Ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria non si computano le superfici interrato come definite ai successivi punti 17 e 18.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere e agricole la superficie accessoria è data dalla superficie netta destinata al servizio dell'attività e comprende tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica ed altri locali destinati ad impianti tecnologici.

11. Superficie lorda - Sl

La superficie lorda è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

12. Rapporto massimo di copertura Q

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta complessiva (Scc) di tutti gli edifici ricadenti all'interno dell'area relativa a ciascun intervento edilizio e la superficie dell'area medesima (Sf)

La superficie coperta è data dalla proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica, compresi i corpi aggettanti chiusi.

13. Volume - V

Il volume va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, salvo che il volume interrato o seminterrato

sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 35%, i porticati o porzioni di essi se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per gli edifici esistenti soggetti a disciplina particolareggiata di cui all'art. 23 delle presenti norme, il volume va computato moltiplicando la superficie lorda residenziale per l'altezza delle singole stanze, aggiungendo lo spessore del solaio ed escludendo i vani accessori.

14. Altezza delle fronti - H_f

Per "altezza delle fronti" di un edificio si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla quota più bassa della sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i 3m e in riporto i 2m. Tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

15. Altezza delle costruzioni - H

Per altezza delle costruzioni si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f

16. Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

17. Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a **m. 0,90 rispetto al terreno** circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

18. Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m. 0,90.

ART. 13 DELIMITAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO, DELLE FASCE DI RISPETTO E DELLE AREE DI TUTELA

Il **territorio urbanizzato** di cui all'art. 13 (punto 3) della L.R. 47/1978 modificata, è individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2.000 e 1:5.000 dal relativo perimetro comprendente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

I **centri abitati** di cui all'art. 3 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (DPR n.495 del 16/12/92), sono individuati nelle tavole di PRG in scala 1:5.000 e delimitano la larghezza delle fasce di rispetto stradale applicata al loro interno e al loro esterno. Qualora non indicato diversamente nelle tavole di PRG in scala 1:5.000 i centri abitati coincidono con il territorio urbanizzato; nei casi in cui al territorio urbanizzato non corrisponda anche la delimitazione del centro abitato le fasce di rispetto stradale, così come definite dal Codice della Strada, proseguono all'interno del territorio urbanizzato. Nelle aree pianificate dal PRG le fasce di rispetto stradale sono ridotte a 10m così come previsto dal dpr 147 del 26.4.93 art.1

Le **distanze dai confini stradali** di cui al DM 1/4/1968 e successivamente modificate ed integrate dal nuovo Codice della Strada (DL 30/4/92 n.285) e dal relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16/12/1992 n.495, art.25) sono individuate nelle tavole di PRG e descritte all'art. 39 delle presenti norme, all'interno delle aree di cui al secondo comma sono pari a 10.

Le **aree sottoposte a speciali norme**, di cui all'art. 13 (punto 4) della L.R. 47/78 modificata, ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente nonché del recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, sono egualmente individuate e perimetrare nelle tavole di PRG.

Le **fasce di rispetto delle attrezzature cimiteriali** sono definite con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di PRG, al loro interno non sono consentite nuove costruzioni. La superficie delle suddette zone è tuttavia computabile agli effetti della determinazione degli indici edilizi ed urbanistici di zona omogenea.

Per gli edifici esistenti all'interno delle aree di tutela cimiteriale sono ammessi solo interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione volti alla conservazione dell'esistente.

Le **fasce di rispetto degli elettrodotti** sono indicate con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di PRG e sono definite ai sensi dell'art.5 del DPCM 23/4/32 (e modificazioni) e della L.R: 22/2/93 n.10.

Per i due elettrodotti presenti nel territorio comunale con tensione pari a 132.000KV e 220.000KV la fascia di rispetto è pari a 18m per parte riferita al conduttore più esterno.

Per elettrodotti di tensione inferiore a 132.000 KV valgono le norme contenute nel DL16/10/91.

Le fasce di rispetto dei depuratori, stabilite ai sensi della legge 10/5/76 n.319 e della delibera regionale 4/2/77 si delimitano a una distanza di 100m dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto di depurazione. Al loro interno non sono consentite nuove costruzioni.

ART. 14 **POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE**

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici, riportati all'art. 12 precedente, ed edilizi prescritti dal Regolamento Edilizio.

Gli indici di utilizzazione territoriale Ut e fondiaria Uf rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.

Nei lotti (zona B e zona D1) esistenti alla data di adozione della Variante Generale PRG98 e che soddisfino i seguenti requisiti è consentita l'edificazione nel rispetto dei parametri previsti dalle norme di zona:

- lotti che risultano da lottizzazioni precedenti al 98,
- lotti che non raggiungano la superficie minima di intervento Sm definita dalle presenti norme
- sono esclusi i lotti derivati da frazionamenti successivi alla data di adozione del PRG98.

ART. 15 **CONTROLLO SULLA ATTIVITA' COSTRUTTIVA**

Nessuna nuova costruzione, sia essa derivante da nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, modificazione, anche delle destinazioni d'uso, ristrutturazione di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco, all'uopo richiesta dall'interessato nei modi previsti dal Regolamento edilizio; in assenza di tale autorizzazione è fatto divieto al Comune ed alle aziende di erogazione di servizi pubblici, quali acqua, gas, illuminazione, rete fognante, di effettuare le relative forniture.

I casi di utilizzazione abusiva di costruzioni, di opere costruite in difformità o in assenza di concessione e di annullamento di provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune sono regolati da quanto previsto nella L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e nella legge regionale 8 novembre 1988 n. 46.

TITOLO II- DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE

ART. 16 **SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio comunale, in base alle caratteristiche specifiche ed ai diversi ruoli attribuiti, è suddiviso in zone e sottozone omogenee:

SISTEMA DELLE TUTELE

- zona di tutela fluviale
alveo
terrazzi e verde fluviale
- zona di tutela da dissesto idrogeologico
- zona di tutela generale

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- zone culturali-ambientali A
- zone edificate a prevalente destinazione residenziale B1
- zone edificate a prevalente destinazione residenziale B2

- zona di espansione C

ZONE PRODUTTIVE E TURISTICHE

- zona per insediamenti turistici di completamento D1
- zona per insediamenti turistici di completamento e di espansione a carattere alberghiero commerciale D2
- zona per insediamenti produttivi di completamento D3
- zona per insediamenti produttivi di espansione D4
- zona produttive estrattive D5

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

- zone per attrezzature pubbliche F
- zone per attrezzature pubbliche G

ZONA AGRICOLA

- zona agricola produttiva E
- edifici sparsi in zona E non destinati o non destinabili all'agricoltura
- nuclei edilizi in zona agricola con destinazione mista

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E FASCE DI RISPETTO

costituito dalle aree destinate alle sedi ed alle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie (di cui all'art. 45 della L.R. 47/1978 modificata), ciclabili e pedonali esistenti e previste nel territorio comunale e, in particolare:

- zone destinate a sedi ferroviarie
- zone destinate alla mobilità
- fasce di rispetto delle sedi ferroviarie e stradali

ART. 17 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE OMOGENEE

Agli effetti dell'applicazione delle norme relative alle zone territoriali omogenee, di cui all'art. 13 della L.R. 47/1978 modificata, nella definizione delle diverse sottozone di PRG di cui al presente Titolo II viene indicata la appartenenza di ciascuna di esse alle zone omogenee di cui alla citata legge regionale.

Le disposizioni che seguono sono da osservarsi in ogni intervento edilizio, in qualsiasi zona omogenea esso ricada, e riguardano:

- dotazione minima di parcheggi privati e pubblici;
- dotazione minima di verde
- alberature ed arredi
- standards urbanistici

DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI E DI VERDE

In tutti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione, di cambiamento di destinazione d'uso, di restauro e risanamento conservativo, dovranno essere previsti parcheggi privati e pubblici in misura non inferiore a quelle previste dalla tabella nel presente articolo.

I parcheggi privati, interrati o fuori terra, devono essere ricavati all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio; i parcheggi pubblici, esterni al lotto di pertinenza, saranno conteggiati, al fine della quantificazione degli standards, sulla base della superficie complessiva (stalli per le auto + spazi di manovra + spazi spartitraffico).

NUOVI INSEDIAMENTI:	PARCHEGGI PUBBLICI:	PARCHEGGI PRIVATI: (residenti/operatori)	VERDE	VERDE PRIVATO
residenziali in zona B	5 mq/ab. (art.37, L.R. 47/78)	1 mq./10 mc (art. 2, L. 24/3/89 n.122)		50/100 Sf
residenziali in zona C	3 mq/ab. (art.46, L.R. 47/78)	1 mq./10 mc	12 mq/ab (art. 46 L.R. 47/78)	
direzionali, commerciali e alberghieri	40 mq/100 mq SI (art.46, L.R. 47/78)	1 mq./10 mc	60 mq/100 mq SI (art. 46 L.R. 47/78)	
produttivi e commerciali all'ingrosso:	5% di St (art.46, L.R. 47/78)	1 mq./10 mc	10% della St	50/100 Sf
scolastici, religiosi, assistenziali, ricreativi, culturali	20 mq./100 mq. Su	1 mq./10 mc		50/100 Sf
sportivi:	10 mq/100 mq. Sf	---		
per spettacoli:	1 posto auto/5 utenti	5 mq./100 mq. Su		

SISTEMAZIONE A VERDE

In tutti gli interventi relativi a **zone residenziali di nuova edificazione** (zone omogenee: B e C, zone D1) e a **zone per attrezzature scolastiche, culturali, sociali**, dovrà essere prevista la sistemazione a verde di almeno il 50% dell'area scoperta. Tale superficie dovrà avere le caratteristiche di permeabilità previste dal Regolamento Edilizio comunale.

In tutti gli interventi relativi a **zone produttive di nuova edificazione** (zone omogenee D, con esclusione delle zone D1) dovrà essere prevista la sistemazione a verde di almeno il 20% dell'area scoperta.

Nelle aree riservate a parcheggio dovranno essere ubicate **alberature**, in modo opportuno, affinché contribuiscano alla qualificazione complessiva dei percorsi viabilistici e pedonali.

Non sono computabili come aree verdi aiuole e alberature stradali, le aree ancorché sistemate a verde che non raggiungono la superficie minima di almeno 50 mq.

PRESCRIZIONI SULLE ALBERATURE

In tutti i progetti presentati le piante legnose esistenti con diametro superiore a cm 30 dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Parte integrante del progetto edilizio sarà anche il progetto dettagliato della sistemazione esterna con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredato delle relative indicazioni delle specie) o a coltivazione, e degli esecutivi di tutte le opere di sistemazione esterna (pavimentazione, sistemi di irrigazione, arredi ecc.)

Nei lotti privi di idonee alberature, ricadenti nelle zone omogenee B, C, D1, D2, D3 e D4 dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100 mq di superficie del lotto, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 4 gruppi ogni 100 mq di superficie del lotto. La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire al minimo all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali (elenco allegato alle presenti norme), solo per il rimanente 20% è consentito l'impianto di essenze non incluse nell'elenco stesso. Inoltre non meno del 70% delle alberature di alto fusto complessivamente messi a dimora debbono essere latifoglie.

Tutte le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque collegati fra loro e in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

ALTRE PRESCRIZIONI RIGUARDANTI GLI STANDARDS URBANISTICI

Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 47/78 modificata le aree per il soddisfacimento degli standard di cui ai punti a), b) e c) (istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne; attrezzature di interesse comune, spazi attrezzati a parco) possono essere reperite al di fuori del comparto di attuazione purché in aree già individuate nel Piano dei Servizi.

Nelle zone omogenee B in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione il Sindaco può accettare o prescrivere che la realizzazione degli standards venga monetizzata secondo criteri stabiliti attraverso delibera di Consiglio Comunale.

Si precisa che ai sensi dell'art.46 della LR 47/78 le zone di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale non sono computabili come aree a standard.

ART. 18 ZONE DI TUTELA FLUVIALE

I corsi d'acqua di rilievo che interessano il territorio comunale sono:

- fiume Savena;
- torrente Idice;

Altri torrenti tutelati ai sensi del Piano stralcio di tutela fluviale sono:

- rio Piattello (valle Savena),
- rio delle Macchie (valle Idice)

La zona di tutela fluviale, perimetrata nelle tavole del PRG ai sensi della legge 431/85 e secondo le indicazioni del Piano Stralcio di Tutela Fluviale (articoli 17, 18 e 34 del PTPR), comprende al suo interno **due sottozone**:

- alveo fluviale
- terrazzi e verde fluviale

Tale zona per i fiumi Savena e Idice comprende al suo interno le fasce di rispetto fluviale di 50 m per lato in applicazione all'art.34 del PTPR.

ALVEO FLUVIALE

OGGETTO DELLA ZONA

Sono gli ambiti costituiti dai sedimenti che, di norma anche se non costantemente, sono coperti dall'acqua (alvei di piena ordinaria) e dall'immediato perialveo fluviale.

DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone **sono ammessi** gli interventi di cui **all'art. 18 del PTPR**, ed in particolare i seguenti interventi, purché non in contrasto con le proposte di sistemazione idraulica prevista dagli Enti preposti e previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica:

- a. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse sulla base di programmi e progetti predisposti dalle autorità preposte;
- b. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità (cabine, impianti di pompaggio e simili) e strettamente motivati dalla necessità;
- c. interventi edilizi conservativi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) relativi agli edifici di valore storico architettonico di cui alle tavole di PRG
- d. i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici del luogo e previsti in specifici piani o progetti approvati dalle competenti autorità;

In queste zone, fatte salve le disposizioni di polizia idraulica di cui al R.D. 25 luglio 1904, n. 523, art. 93 e successivi, **è vietata la costruzione di edifici o manufatti per qualsiasi destinazione**, ad eccezione di quelli necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico e per le attrezzature tecnologiche municipali.

In queste zone sono vietati depositi di rifiuti solidi, discariche di liquidi non in conformità con le leggi n. 319/76 e 650/79, movimenti di riporto, scavo e spianamento del terreno, se non previsti da specifici progetti approvati di sistemazione idraulica e tagli di alberi se non autorizzati da parte degli Enti preposti, previo nulla osta dell'Amministrazione comunale.

Sono inoltre vietate le escavazioni e le estrazioni di materiali litoidi a meno che non siano previsti da progetti predisposti dai servizi regionali di difesa del suolo e finalizzati al mantenimento della sicurezza idraulica.

TERRAZZI E VERDE FLUVIALE

OGGETTO DELLA ZONA

Sono gli ambiti costituiti dalle aree adiacenti agli alvei quali i terrazzi che, assieme alle aree di verde fluviale, costituiscono le zone di protezione idraulica e idrogeologica.

DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone **sono vietati** gli interventi che comportano impermeabilizzazione del terreno e le attività che comportano lo spandimento di sostanze inquinanti o l'asportazione di materiali ghiaiosi e sabbiosi.

In queste zone **sono ammessi gli interventi di cui all'art.17 del PTPR** ed in particolare **sono comunque consentiti**:

- a. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo che non faccia uso di sostanze chimiche inquinanti, l'allevamento, esclusivamente in forma non intensiva nonché la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore ai 4 metri lineari;
- b. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse sulla base di programmi e progetti predisposti dalle autorità preposte;
- c. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità (cabine, impianti di pompaggio e simili) e di modeste piste di esbosco e di servizio forestale strettamente motivati dalla necessità;
- d. interventi edilizi conservativi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) relativi agli edifici di valore storico architettonico di cui alle tavole di PRG
- e. sui **manufatti edilizi esistenti** sono ammessi gli interventi di cui all'art. 33 - comma 3° - della L.R. 47/78, con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica
- f. i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici del luogo e previsti in specifici piani o progetti approvati dalle competenti autorità;
- g. gli interventi di cui alle prescrizioni ed alle direttive riportate dall'art. 17 delle norme del PTPR

In queste zone, fatto salvo quanto sopra definito ammissibile, **è vietata** la costruzione di nuovi edifici o manufatti.

ART. 19 ZONA DI TUTELA DA DISSESTO IDROGEOLOGICO

OGGETTO DELLA ZONA

Sono gli ambiti costituiti dalle aree caratterizzate da propensione al dissesto e da fenomeni di dissesto e instabilità e che, per le loro caratteristiche morfologiche, geologiche e culturali necessitano di interventi mirati alla tutela idrogeologica.

DESTINAZIONI D'USO

le zone di tutela da dissesto idrogeologico sono individuate alle **tavole 5.1 e 5.2 Tutele in scala 1:10.000**

Nella tavola sono riportate le zone di frana, già identificate nella tavola Carta Geologica dell'Appennino Emiliano Romagnolo (pubblicata dalla Regione Emilia Romagna in scala 1:10.000), che interferiscono con infrastrutture per la mobilità o con nuclei edificati. Alcune di queste zone di dissesto coincidono con quelle identificate dalla Carta del Dissesto facente parte del Piano Territoriale Paesistico Regionale e che costituisce comunque ulteriore riferimento e vincolo normativo (art. 26 e 27 PTPR).

Il ruolo primario degli usi e degli interventi ammessi nella zona è la tutela ed il recupero dell'assetto morfologico ed idrogeologico del territorio.

Le pratiche colturali eventualmente in atto e gli interventi ammessi devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredati dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

In tali zone valgono le seguenti **prescrizioni generali**:

- Particolari attenzioni vanno portate alla regimazione delle acque di superficie
- In occasione di sbancamenti di terra, anche di piccola entità, vanno realizzate opere di sostegno
- Le infrastrutture esistenti vanno sottoposte a monitoraggio

Nel caso di **zone di dissesto localizzate in corrispondenza di nuclei edificati o edificabili ai sensi del PRG** valgono le seguenti **ulteriori prescrizioni**:

- Le fognature e sistemi di raccolta delle acque sono da realizzare con modalità costruttive tali da garantire il sottosuolo da perdite e rotture dei rami fognari
- Divieto di realizzazione di vani interrati anche a complemento di edifici esistenti
- **L'edificabilità**, qualora prevista dalle norme di zona (in particolare per quanto riguarda gli ampliamenti), **è in ogni caso condizionata agli esiti di approfonditi studi geologico tecnici**
- nei casi di edifici crollati a seguito di movimenti franosi è ammessa la loro ricostruzione in zona immediatamente limitrofa dietro **presentazione di una relazione geologica** che attesti l'idoneità dell'area prescelta per la ricostruzione e gli effetti non negativi sul territorio circostante già oggetto di movimenti franosi.

Nelle zone identificate nella **cartografia dalla Carta del Dissesto del Piano Territoriale Paesistico Regionale**

- a. sono ammessi tutti gli interventi di cui alle prescrizioni riportate dall'art. 26 del PTPR.
- b. **è vietata** ogni tipo di nuova edificazione.
- c. In queste zone sui manufatti edilizi esistenti sono **ammessi** interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi edilizi conservativi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) relativi agli edifici di valore storico architettonico di cui alle tavole di PRG purché compatibili con le condizioni del sottosuolo e dei versanti interessati.

ART. 20 TUTELE E ZONA DI TUTELA GENERALE

OGGETTO DELLA ZONA

Le tutele a cui è soggetto il territorio comunale sono indicate nelle tavole delle Tutele (tavole 5.1 e 5.2) e nelle tavole di Progetto (in scala 1:5.000 e 1:2.000).

In particolare sono individuate alla **tavola 5.1 e 5.2 Tutele, in scala 1:10.000 le zone di tutela** ai sensi del PTPR:

- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 17)

- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 18)
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 19)
- Zone di tutela naturalistica (art. 25)
- Insediamenti urbani storici e delle strutture insediative storiche non urbane (art. 22), nel PRG zone A1
- Sistema forestale e boschivo (art. 10), compresa all'interno della zona di Tutela Generale del PRG
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità (art. 26) e le Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art. 27)
- Sistema dei crinali (art. 9)
- Viabilità panoramica:
tratto Vergiano - Stiolo: nei pressi di Vergiano (50);
tratto Monghidoro - Fradusto: da Monghidoro a Fradusto e da Cà di Morandi a Cà di Baldini (51);
tratto Cà del Costa - Croce dell'Alpe: da Cà San Pietro a Croce dell'Alpe (52), vecchia ss.65;
tratto Sabbioni - Monghidoro: da Madonna dei Boschi a Cà Romagnolo (53) vecchia ss.65
(per il tratto che interessa il territorio comunale).

ZONE DI TUTELA GENERALE

Nelle tavole di Progetto in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuate le zone di **Tutela generale** che sono caratterizzate da presenza di boschi e da condizioni di propensione al dissesto.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Nelle zone di tutela sono consentite tutte le opere che tendano ad incrementare la superficie boscata, a migliorare i boschi esistenti, di promuovere la razionale gestione tecnica del patrimonio silvo-pastorale.

Nelle zone di tutela **sono vietate le nuove costruzioni** ad eccezione di quelle relative ai servizi tecnologici urbani e di quelle connesse all'attività agricola nei limiti previsti dalle presenti norme per le zone agricole.

Nelle zone di tutela non si dovranno aprire nuove strade se non quelle forestali necessarie ad una corretta utilizzazione e gestione delle risorse produttive del bosco.

Nelle zone adiacenti i **crinali principali** (indicati nella tavola delle Tutele), per una fascia di m 50 da entrambi i lati, è vietata la sopraelevazione degli edifici esistenti e l'altezza massima per i nuovi edifici è pari a m 4,50.

Nelle zone adiacenti alla **viabilità panoramica** (indicata nella tavola delle Tutele) per una fascia di m 50 da entrambi i lati è vietata la nuova edificazione qualora precluda la possibilità di mantenere la visuale. Nel caso di nuove costruzioni o sopraelevazioni consentite dalle norme di zona, tali interventi sono condizionati alla produzione di studi ,anche attraverso simulazioni informatizzate, che dimostrino il rispetto del requisito di cui sopra.

Sono **ammessi** interventi edilizi conservativi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) relativi agli edifici di valore storico architettonico di cui alle tavole di PRG; Sui manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 33 - comma 3° - della L.R. 47/78, con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica.

E' inoltre consentito **un aumento "una tantum"** fino alla misura massima del 10% (con un minimo di 30 mq ed un massimo di mq. 50) della superficie utile esistente di ogni unità edilizia per miglioramenti igienico-sanitari.

Sono inoltre ammessi gli interventi di cui alle prescrizioni e direttive riportate dall'art. 10 delle norme del PTPR.

ART. 21
PARCO DELLA MARTINA
(ZONA OMOGENEA F)

Nelle aree appositamente delimitate in cartografia è prevista la realizzazione di un Parco pubblico da attuare attraverso la redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica per il "**Piano del Parco della Martina**" che stabilirà:

- a. le aree da sottoporre a tutela particolare ai sensi della legge regionale n. 2 del 24 gennaio 1977, nonché le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e dell'asportazione della specie floristiche spontanee;
- b. le diverse sottozone che rivestono significato diverso ai fini della protezione dei valori storico-culturali, ambientali e paesaggistici;
- c. le aree da riservare ad attività ricreative, sportive e turistiche, e le relative attrezzature ed impianti di servizio a carattere permanente e temporaneo (culturali, ricreative, posti di ristoro, rifugi e campeggi);
- d. le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva di percorsi e spazi di sosta, individuando quelli pedonali e quelli eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, rifugi e posti di ristoro, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione;
- e. le aree appositamente attrezzate in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto;
- f. le aree da destinare allo sviluppo delle attività produttive forestali e silvicolturali, alle attività agricole e pastorali secondo la diversa attitudine dei terreni;
- g. le forme, le condizioni ed i limiti dell'esercizio dell'attività venatoria, secondo quanto previsto dalla L.R. 15.02.1994, n.8.;
- h. una normativa di attuazione per ciascuna delle aree individuate;
- i. il programma poliennale degli interventi con l'indicazione delle relative forme di finanziamento.

All'interno dell'area già delimitata come **Parco della Martina** ai sensi del PRG previgente è presente un'area destinata a **campeggio** (zona omogenea F) con superficie pari a circa 4,1 ettari in cui sono ammesse attrezzature per la frequentazione didattico-naturalistica del parco (casa del parco) e per le funzioni ricettive (servizi, bungalow) per una superficie utile complessiva massima, compresi gli edifici esistenti, pari a 2.000 mq.

Valgono comunque le disposizioni relative alle zone di Tutela Generale e le prescrizioni di cui agli articoli rispettivamente 19 e 25 del PTPR ("zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" e "zone di tutela naturalistica")

ART. 22 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE URBANIZZATE

Questo sistema comprende:

- le aree nelle quali insistono **insediamenti storici di valenza culturale e ambientale**;
- le aree, **all'interno del perimetro dei centri urbanizzati** nelle quali gli insediamenti, esistenti o previsti, assumono carattere di aggregazione urbana e dove si verifica la compresenza di attività residenziali, produttive o di servizio;
- le aree che costituiscono i **nuclei residenziali esistenti e perimetrati, non pertinenti alla conduzione agricola** e con caratteristiche di insediamento urbano, ubicati nel territorio non urbanizzato.

Assumendo come riferimento la funzione prevalentemente esercitata, si distinguono le seguenti zone omogenee:

- zone culturali-ambientali (A);
- zone a prevalente destinazione residenziale (B e C);
- zone per insediamenti produttivi (D)
- zone per attrezzature pubbliche d'interesse comunale e di frazione (F e G).

ART. 23 ZONE CULTURALI - AMBIENTALI (ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A)

OGGETTO DELLA ZONA

Si definisce zona territoriale omogenea "A" la zona comprendente le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parti integranti degli agglomerati stessi. Fanno parte della zona A anche porzioni di tessuto urbano che, pure in presenza di forti manomissioni per quanto riguarda l'aspetto esterno, conservano l'impianto urbanistico storico.

In ragione della loro consistenza e della collocazione nell'ambito territoriale si distinguono le seguenti:

zone A.1 - centri storici

Elenco degli insediamenti urbani storici e delle strutture insediative storiche non urbane ai sensi del PTPR, art. 22:

10. Campeggio - Sumbilla
11. La Martina
12. Cà di Francia - Stiolo
16. Vergiano
17. S. Andrea
21. Monghidoro
22. La Costa
23. Piamaggio

(Il numero si riferisce alla classificazione attribuita dal PTPR)

zone A.2 - edifici e complessi esterni ai centri storici

individuare negli elaborati di PRG98 (scala 1:2.000 e 1.5.000) con apposita simbologia e con relative perimetrazioni.

Gli edifici ricadenti in zona agricola e di tutela, individuati nelle tavole di PRG in scala 1:5.000 come edifici che rivestono un carattere storico ambientale (zona A2) sono soggetti alla stessa disciplina

particolareggiata prevista per la zona A1, comprese le aree di pertinenza risultanti dalla documentazione catastale aggiornata alla data di adozione delle presenti norme.

Edifici e complessi vincolati ai sensi della legge 1089/39

Gli edifici presenti nel territorio comunale vincolati ai sensi della legge 1089/39 sono:

- Scuole Comunali site in viale Roma 36 (comunicazione del Comune al MBBCCA del 12 dicembre 1995)
- Chiesa Parrocchiale di S: Bartolomeo a Valgattara (comunicazione del MBBCCA del 6 marzo 1991)

Si segnala inoltre come soggetto a vincolo ed alla modalità di intervento di Restauro Scientifico l'Oratorio di Cà del Costa.

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle compatibili; sono escluse le destinazioni d'uso ove sono previste attività che provocano emissioni di sostanze nocive e attività insalubri di prima classe (DPR 24/05/1988, n. 203 e art.216 del TULLSS RD 24.4.34 n.1265) ed emissione di livelli di rumore nocivi (DPCM 1/03/1991 e L. 447/95 e successivi Decreti applicativi).

Per quanto riguarda gli usi commerciali le norme sono contenute al successivo art. 48.

Non sono inoltre ammessi depositi e magazzini di materiale non ad uso delle attività commerciali presenti nell'area.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Le zone omogenee A sono articolate per "unità minime di intervento" per le quali è prescritta la presentazione di un progetto unitario a cui di norma farà riferimento una unica concessione.

Le "**unità minime di intervento**" coincidono con le singole "unità edilizie" di cui all'art. 36 della Legge Regionale 47/78 quando non siano altrimenti individuate nelle tavole con apposita simbologia.

La particella edilizia catastale costituisce "unità edilizia" ai sensi dell'articolo 36 della Legge Regionale 47/78 ed alla stessa si applica una unica categoria di intervento.

Con l'approvazione del progetto unitario è consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi ciascuna soggetta a specifica concessione.

E' obbligatorio il parere della Commissione Edilizia anche per interventi di manutenzione straordinaria, qualora si tratti di opere riguardanti le parti esterne e condominiali di un edificio

Nelle zone A1 si interviene secondo le seguenti modalità:

- **restauro scientifico** (art. 36 L.R. 47/78 modificata)
- **restauro e risanamento conservativo** (art. 36 L.R. 47/78 modificata);
- **ripristino tipologico**
- **ristrutturazione edilizia**
- **manutenzione ordinaria** (art. 42 L.R. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;
- **manutenzione straordinaria** (art. 43 L.R. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;
- **cambio di destinazione d'uso**

Nelle zone A1 il piano si attua secondo le categorie di intervento individuate nell'**ALLEGATO 2** alle presenti NTA "**MODALITÀ DI INTERVENTO NEI CENTRI STORICI IDENTIFICATI DAL PTPR E CLASSIFICATI COME A1**".

Per gli edifici inclusi nelle zone A2 vincolati ai sensi della legge 1089/39 è ammesso il solo intervento di restauro scientifico, tutti gli altri sono soggetti a **restauro e risanamento conservativo**.

Tutte le zone A sono **Zone di recupero** nelle quali si può intervenire mediante Piano di Recupero il cui perimetro viene definito con delibera del Consiglio Comunale anche sulla base di Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 11 L493/93.

In tutti gli interventi

- Sm = unità minima di intervento
H = quella esistente escluse le superfetazioni
Uf = quello esistente escluse le superfetazioni

Negli interventi di restauro scientifico

- Negli edifici sono consentite anche utilizzazioni diverse da quelle originarie purché non comportino alterazioni di:
 - copertura originale (sono ammesse solo piccole aperture e prese d'aria che non alterino il profilo altimetrico)
 - tipologia distributiva (es. spostamento di blocchi scala)
 - struttura portante
 - solai
- La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici è consentita qualora non compromettano la tipologia dell'edificio, le strutture portanti, il profilo altimetrico delle coperture. In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a falde esistenti.
- Nel caso di ripristino del manto di copertura in lastre di arenaria, lo sporto della copertura non deve superare la misura di cm 40 in corrispondenza della linea di gronda e 25 cm nei fronti ad essa perpendicolari.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo:

- Per interventi riguardanti la totalità dell'"unità minima di intervento" è consentita l'utilizzazione del sottotetto o soffitta nel rispetto delle vigenti norme edilizie, purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni della struttura portante e dei solai.
Nella copertura sono ammesse solo nuove piccole aperture e prese di luce che non alterino i profili altimetrici.
- La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non comprometta la struttura portante e il profilo altimetrico delle coperture.
- E' consentita la sostituzione delle parti delle unità minime d'intervento che non sono recuperabili staticamente o che risultano crollate. Tale sostituzione dovrà essere realizzata senza modificare la posizione originaria delle murature portanti esterne e del tetto.

Gli aumenti e le sostituzioni devono inserirsi rispettando l'ambiente circostante e devono integrarsi con le parti esistenti interpretandone i caratteri morfologici anche attraverso l'uso di tecnologie e materiali contemporanei.

Ogni intervento dovrà essere basato su **rilievi** (di norma alla scala 1:50) e analisi specifiche che costituiscano il supporto necessario per la comprensione dell'organismo edilizio e dell'insieme in cui questo è inserito, e siano riferimento per gli interventi proposti che andranno realizzati sulla base dei seguenti criteri:

- riordino delle facciate
- eliminazione degli sbalzi impropri (balconi, pensiline ed altri aggetti)
- eliminazione delle insegne luminose da sostituirsi con insegne a luce riflessa
- utilizzo di materiali compatibili
- eliminazione di infissi in alluminio anodizzato ed avvogibili
- conservazione e restauro degli elementi architettonici e di arredo isolati (quali ad esempio fontane, edicole, pozzi, cippi...)

- ricostruzione dei percorsi pedonali pubblici e privati utilizzando materiali originali quali ciottoli e pietre
- ricostruzione delle recinzioni con tecnologie analoghe a quelle originarie

Il progetto di ampliamento sarà corredato da uno **studio planivolumetrico di inserimento ambientale** da estendere alla strada, alla piazza o comunque alla zona in cui è localizzato l'edificio (per un raggio di 50 m almeno), che illustri i criteri metodologici che guidano l'intervento e dimostri la sua compatibilità ambientale.

Il **progetto esecutivo** sarà costituito da

- planimetrie in scala 1:50 con indicazioni e particolari tecnici in scala 1:20 del trattamento delle superfici interne e esterne, delle sistemazioni a verde, con specificazione delle destinazioni d'uso previste ai vari piani.
- prospetti e sezioni in scala 1:50 con indicazioni precise delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi (particolari tecnici in scala 1:20), delle coperture
- particolari architettonici esecutivi nella scala 1:20 a seconda delle parti interessate dall'intervento, con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture.

La mancanza di uno degli elaborati richiesti elencati nelle presenti norme comporta, da parte del Comune, la richiesta di adeguamento. Tale richiesta interrompe il termine di legge previsto per la determinazione del Sindaco.

ART. 24 PRESCRIZIONI COMUNI AGLI INTERVENTI NELLE ZONE A1 E A2

Tutti gli interventi ammessi nelle zone A1 e A2 devono rispettare le seguenti prescrizioni

- **Elementi architettonici isolati:** è prevista la conservazione di elementi architettonici isolati quali fontane, strade, muri, lapidi, edicole sacre, numeri civici anteriori al 1995, nonché la conservazione di orti e giardini esistenti, con rigoroso divieto di costruzione fuori terra, includendo nel divieto anche le strutture provvisorie come serre, capannoni per attrezzi, ecc.
- **Facciate:** per gli interventi sulle facciate si dovrà prevedere il ripristino dei materiali originari; a seconda dei casi: intonaco, mattoni faccia a vista, materiali litoidi originali.
- **Aperture:** nei casi in cui sia concessa la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne esse dovranno essere progettate in modo tale da non alterare il rapporto dei pieni e dei vuoti delle facciate e dovranno essere assimilate alle preesistenti sia come rapporti dimensionali che nell'uso dei materiali
- **Infissi:** nel caso in cui l'intervento preveda la sostituzione degli infissi esistenti, dovranno essere utilizzati infissi in legno dei tipi preesistenti con una colorazione che si armonizzi alle caratteristiche degli elementi architettonici in cui si inseriscono. Le nuove chiusure esterne delle finestre debbono essere realizzate esclusivamente con scuri in legno pieno a telo intero o a due teli. Portoni e portoncini debbono essere realizzati in legno pieno senza rivestimento. E' fatto divieto di utilizzare per porte, portoncini, finestre ed ogni altro tipo di chiusura esterna, infissi di lega leggera o anodizzata.
Per gli esercizi commerciali sono ammesse serrande avvolgibili in ferro verniciato; negli altri casi non è ammessa l'installazione di serrande avvolgibili di qualunque tipo; ove esistano, e se ne renda necessaria la sostituzione, andranno rimpiazzate con persiane o scuri in legno pieno.
- **Coperture:** i manti di copertura debbono essere realizzati secondo gli elementi e le pendenze delle coperture preesistenti e, comunque, rispettando le caratteristiche costruttive tipiche della zona. In alternativa al ripristino del manto di copertura in lastre di arenaria e ardesia è consentito l'uso di tegole bituminose tipo Canadese o di tegole in cemento di colore cotto. In tal caso le finiture lungo le

linee perimetrali e di colmo dovranno essere progettate con particolare cura e documentate da disegni di particolari costruttivi da sottoporre alla Commissione Edilizia.

Non sono ammessi manti di copertura diversi da quelli nominati nelle presenti norme, né delle coperture a terrazzo, anche se limitate a porzioni di coperto.

- **Solai:** è consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti in sostituzione delle preesistenti strutture in legno qualora non vi siano elementi di interesse storico, architettonico o pittorico che comunque saranno oggetto di analisi preventiva da parte degli Uffici Tecnici Comunali ai fini del parere della Commissione Edilizia.
Nei casi ove sia prescritto il restauro scientifico le suddette tecnologie potranno eccezionalmente essere utilizzate, con esclusione delle strutture in legno della copertura, solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento e sempre previo parere favorevole degli Uffici Tecnici e della Commissione Edilizia.
- **Sostituzione di elementi architettonici:** la sostituzione degli elementi architettonici irrecuperabili (lesene, capitelli, pilastri, colonne, mensole, balconi, cornici, architravi, piattabande, archi, fittoni, ecc.) sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale e della preesistenza, essendo vietata ogni contraffazione.
- **Elementi fissi aggettanti:** Non è ammessa in nessun caso la realizzazione di elementi fissi aggettanti quali pensiline, balconi ecc.

ART. 25 ZONE DI RECUPERO DESTINATE RIQUALIFICAZIONE URBANA

OGGETTO DELLA ZONA

Parti del territorio comunale edificate e non edificate identificate come zone di recupero da sottoporre a Piani di Recupero (art.27 e seguenti L457/78).

Tali piani sono finalizzati alla riqualificazione dei borghi sparsi da attuare attraverso l'inserimento di una moderata quota di edificazione che consenta il consolidamento delle presenze di residenti nell'abitato.

L'edificazione è subordinata alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui nella zona A ed alla realizzazione di opere di interesse pubblico anche in misura eccedente le dotazioni minime di legge, (reti di sottoservizi, percorsi, pavimentazioni, regimazione di acque superficiali)

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle compatibili; sono escluse le destinazioni d'uso ove sono previste attività che provocano emissioni di sostanze nocive e attività insalubri di prima classe (DPR 24/05/1988, n. 203 e art.216 del TULLSS RD 24.4.34 n.1265) ed emissione di livelli di rumore nocivi (DPCM 01/03/1991 e L. 447/95 e successivi Decreti applicativi).

Non sono inoltre ammessi depositi e magazzini di materiale non ad uso delle attività commerciali presenti nell'area

Tutte le attività sono ammesse compatibilmente con le prescrizioni del Piano Comunale per il Commercio.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Il PRG si attua attraverso piano particolareggiato di iniziativa privata - Piano di Recupero nelle zone indicate con apposita simbologia nelle tavole di piano in scala 1:5.000.

A titolo sperimentale si individuano i borghi di **CÀ DE MARCHI, LE VOLANDE, CÀ BRISCANDOLI**, ove sarà possibile procedere alla redazione dei Piani di Recupero.

Le zone di recupero, indicate in cartografia e la cui perimetrazione è da verificare in sede di planivolumetrico, vengono delimitate per una distanza di 80 m a partire dagli spigoli esterni degli edifici del borgo con una approssimazione fino a 2m per i valori estremi.

A partire da questo ambito di intervento verranno scartate le aree meno idonee alla edificazione secondo i seguenti criteri:

- impatto sul paesaggio
- stabilità del suolo
- presenza di alberature e zone boscate

Il Piano di Recupero dovrà contenere:

- le linee di progetto dei nuovi edifici
- le indicazioni per il risanamento degli edifici esistenti (secondo le modalità di intervento indicate agli artt. 23 e 24 delle presenti norme)
- il progetto del risanamento complessivo degli spazi pubblici

Il perimetro dei singoli Piani di Recupero verrà definito al momento dell'attuazione, su proposta dei privati richiedenti.

I primi ad intervenire dovranno produrre un **progetto planivolumetrico esteso all'intera area** (anche con utilizzo di simulazioni informatizzate delle viste per valutare l'inserimento nel contesto ambientale) indicata nella cartografia che una volta approvato dall'Amministrazione Comunale costituirà la base di riferimento per i successivi interventi.

La **quantità massima di edificazione consentita** per l'intera zona perimetrata nelle tavole di piano è pari ad **un terzo della superficie esistente** nel borgo

Gli aventi titolo ad intervenire nell'area identificata sono, **unicamente in forma associata**, i proprietari di edifici esistenti nel borgo e i proprietari di aree inserite in zona di recupero, a ciascuno spetta una edificabilità da calcolare in millesimi in rapporto rispettivamente alla superficie già edificata e alla superficie dell'area da edificare di cui sono in possesso. Nel calcolo dei millesimi le superfici territoriali vengono computate con un "valore" pari al solo 30% dell'area di proprietà in zona di recupero, le superfici edificate sono invece computate al 100%.

L'Amministrazione Comunale definisce le tipologie e le tecnologie da utilizzare per l'edificazione attraverso un abaco delle tipologie e un manuale guida.

L'Amministrazione Comunale definisce, con apposita delibera, una tabella contenente i criteri per il **risanamento** (eliminazione di superfetazioni, tapparelle, infissi di alluminio...)

Su richiesta dei cittadini interessati all'intervento l'Amministrazione Comunale definisce una lista di necessità della zona, legata al Piano dei Servizi, (reti di sottoservizi, percorsi, pavimentazioni....)

Gli oneri di urbanizzazione derivanti dalla nuova edificazione possono non venire riscossi dal Comune ed essere convertiti in opere di urbanizzazione stabilite in accordo con l'Amministrazione Comunale e venire direttamente realizzati sul posto dai proprietari che intervengono.

La procedura potrà essere estesa ai borghi elencati in allegato al presente articolo.

In questo caso i criteri guida dell'intervento e le procedure saranno le seguenti:

- l'edificabilità è in **ogni caso** condizionata agli esiti di approfonditi studi geologico tecnici
- la quantità **massima complessiva** edificabile in tutti gli interventi di riqualificazione urbana è pari a **4.500 mq**, ferme restando le disposizioni sull'edificabilità massima nel singolo borgo .
- la redazione dei successivi Piani di Recupero per i borghi sotto elencati è subordinata alla redazione di una variante al PRG (ai sensi del comma 4 dell'art. 15 della L.R. 47/78)

BORGHİ DESTINATI A PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. Ampugnola
2. Biazzano di Sopra
3. Biazzano di Sotto
4. Brentese
5. Bruscoli
6. Cà d'Andreone
7. Cà dei Bonzi
8. Cà dei Dosi
9. Cà dei Rossetti
10. Cà dei Rossi
11. Cà del Barba
12. Cà del Fabbro
13. Cà del Grappa
14. Cà del Vento
15. Cà della Selva
16. Cà di Baldino
17. Cà di Bartoletto
18. Cà di Cò
19. Cà di Coccio
20. Cà di Dino
21. Cà di Guglielmo
22. Cà di Pallerino
23. Cà Vecchia
24. Casone
25. I Fondi
26. La Cà
27. La Casella
28. La Piazza
29. La Trappola
30. Lamazze di Qua
31. Le Balzole
32. Le Ceragne
33. Le Vaiole
34. Lodolesca
35. Madonna dei Boschi
36. Pallerano - Cà di Là
37. Panigali
38. Roncò
39. Ronco Natale
40. Valgattara
41. Vescovado
42. Villa di Mezzo
43. Zaccarlina

ART. 26

ZONE DESTINATE A PIANI DI RECUPERO

OGGETTO DELLA ZONA

Parti del territorio comunale edificate o parzialmente edificate destinate a zona di recupero e per cui sono identificati criteri per la redazione dei Piani di Recupero.

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dalle norme di zona

MODALITÀ DI INTERVENTO

Il PRG si attua attraverso Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo le indicazioni delle schede seguenti:

PDR 1 - CAPOLUOGO

nell'ambito del PdR sono individuati in cartografia due subcomparti:

COMPARTO 1

Usi previsti: quelli identificati all'art. 34 delle NTA per la zona F (servizi pubblici amministrativi e servizi tecnologici di livello comunale e sovracomunale, edilizia sociale, servizio culturale)

Uf = 0,50 mq/mq

H = 11 m

COMPARTO 2

Usi previsti: quelli identificati all'art. 27 delle NTA per le zone B (uffici di piccole dimensioni, residenza, attività commerciali, pubblici esercizi)

Su = Su esistente + incremento "una tantum" pari al 20% della Su esistente nell'intero subcomparto

PDR 2 - MADONNA DEI BOSCHI

Madonna dei Boschi

Usi previsti: quelli identificati agli articoli 27, 30, 32 e 35 delle NTA

Su = Su esistente + incremento "una tantum" pari al 15% della Su esistente nel comparto

H = quella delle singole zone definita rispettivamente agli articoli 27, 30, 32 delle NTA

PDR 3 - CAPOLUOGO

Usi previsti: quelli identificati agli articoli 27 e 35 delle NTA

Su = Su esistente + incremento "una tantum" pari al 20% della Su esistente nel comparto

H = quella delle singole zone definita all'articolo 27 delle NTA

ART. 27
ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE B1 E B2
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

OGGETTO DELLA ZONA

Parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale o turistico residenziale.

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle compatibili; sono escluse le destinazioni d'uso ove sono previste attività che provocano emissioni di sostanze nocive e attività insalubri di prima classe (DPR 24/05/1988, n. 203 e art.216 del TULLSS RD 24.4.34 n.1265) ed emissione di livelli di rumore nocivi (DPCM 01/03/1991 e L. 447/95 e successivi Decreti applicativi).

Per quanto riguarda gli usi commerciali le norme sono contenute al successivo art. 48.

Non sono inoltre ammessi depositi e magazzini di materiale non ad uso delle attività commerciali presenti nell'area

MODALITÀ DI INTERVENTO

SOTTOZONA B1

Il PRG si attua per intervento edilizio diretto oppure attraverso piano particolareggiato di iniziativa privata nelle zone indicate con apposita simbologia nelle tavole di piano

Sm	=	600 mq
H	=	9 m
Uf	=	0,40 mq/mq,
Q	=	0.30 mq/mq
dc	=	7,00 m
ds	=	7,00 m

SOTTOZONA B2

Nelle sottozone B2 sono consentiti gli interventi edilizi diretti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sm	=	1.500 mq
H	=	6 m
Uf	=	0,40 mq/mq,
Q	=	0.20 mq/mq
dc/ds	=	10,00 m

Nelle **sottozone B1 e B2** per le quali sia già esaurita la potenzialità edificatoria del lotto è possibile realizzare un **ampliamento "una tantum"** per il quale è richiesto uno **studio planivolumetrico di inserimento ambientale**, da estendere alla strada, alla piazza o comunque alla zona in cui è localizzato l'edificio (per un raggio di 50 m almeno), che dimostri la sua compatibilità ambientale.

L'incremento una tantum è previsto per il **miglioramento dell'abitabilità delle singole unità immobiliari** o per la creazione di servizi nella misura di:

- 25% per unità immobiliari fino ad 80 mq di Su;
 - 20% per unità immobiliari tra 81 mq e 150 mq di Su;
 - 15% per unità immobiliari superiori a 150 mq di Su.
- (con un minimo di mq. 30 e un massimo di mq. 60)

L'ampliamento dovrà essere realizzato di norma in aderenza all'edificio esistente, non per sovrelevazione, e fatti salvi i diritti di terzi.

In caso di intervento di **demolizione e ricostruzione** la superficie complessiva edificabile è pari alla superficie complessiva esistente.

Le aree scoperte, di pertinenza degli edifici residenziali, devono essere sistemate, per almeno la metà della superficie, a prato con alberi di alto fusto.

Ulteriori prescrizioni:

l'attuazione della zona B2 individuata in località Sant'Andrea è condizionata al rispetto delle condizioni e delle limitazioni poste dal parere espresso dal Servizio provinciale Difesa del Suolo, di cui al protocollo 12025 del 09.09.1999.

ART. 28

ZONA DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE C

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C

OGGETTO DELLA ZONA

Sono le parti del territorio comunale nelle quali sono previsti interventi di nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale di espansione.

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso previste sono:

- residenza
- funzioni complementari:
 - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
 - attività commerciali al dettaglio e di pubblico esercizio compatibilmente con le prescrizioni del Piano del Commercio e della rete distributiva;
 - attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, solo se laboratoriali;
 - funzioni di servizio, ivi comprese le attività pubbliche e private amministrative, culturali, ricreative, socio-sanitarie, uffici privati e studi professionali;
 - funzioni alberghiere e, comunque, di soggiorno temporaneo (categ. a/b/e, L. R. 46/1988).

E' escluso l'inserimento di attività insalubri di prima classe di cui al TULLSS.

Per quanto riguarda gli usi commerciali le norme sono contenute al successivo art. 48.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Le zone C si attuano attraverso strumenti urbanistici preventivi (P.P. d'iniziativa pubblica e privata). Le concessioni ad edificare sui singoli lotti o comparti sono subordinate all'approvazione dei relativi strumenti urbanistici preventivi.

Il perimetro dell'unità minima d'intervento, riportato nelle tavole di PRG, corrisponde all'area da attuare attraverso il P.P..

L'intervento nelle zone di espansione C è regolato dalle seguenti prescrizioni:

- Sm = indicata con apposito perimetro nelle tavole di piano
- Ut = 0,30 mq/mq
- H = 9 m per l'intervento nel capoluogo
6 m per l'intervento nelle frazioni

Fermo restando i parametri di attuazione sopradescritti, per le zone C indicate in cartografia con la simbologia "asterisco" è ammesso l'intervento diretto.

ZONA C SPECIALE IN LOCALITÀ CASTELLETTI

DESTINAZIONI D'USO

Gli usi previsti sono quelli consentiti dalle presenti norme per le zone C di espansione con particolare attenzione alla integrazione degli usi artigianali con quelli residenziali.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Piano particolareggiato di iniziativa privata da attuare secondo le seguenti prescrizioni:

La superficie territoriale destinata ad edilizia residenziale è pari a 34.800 mq

Ut = 0,30 per la zona residenziale

La superficie territoriale destinata a zona artigianale è pari a 10.000 mq

Ut = 0,25 per la zona artigianale

H = 6 m

Ulteriori prescrizioni:

- Il parco pubblico, che si aggiunge alle dotazioni previste dagli standards urbanistici per il verde, parcheggi e altri usi pubblici, dotazioni comunque dovute, avrà superficie minima pari a 9.000 mq, e sarà da realizzare contestualmente all'attuazione del piano particolareggiato
- Dato il particolare valore ambientale dell'area è prescritta una progettazione edilizia unitaria. Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie il comparto è costituito da un solo lotto. Non sono ammesse dilazioni nel pagamento degli oneri

NORMA SPECIFICA PER LA LOTTIZZAZIONE "CASTELLETTI ROSSI" (EX "ZANINI - ALPI")

In relazione all'ambito appositamente perimetrato sulle tavole grafiche, vale la prescrizione che l'attuazione degli interventi edificatori dovranno essere preceduti da un piano di stabilizzazione e consolidamento del versante interessato dal movimento gravitativo, oltre che dalla effettiva realizzazione delle opere di bonifica necessarie. Solo dopo la positiva verifica dell'Amministrazione Comunale, eventualmente supportata dall'Ente competente in materia di difesa del suolo, della efficacia degli interventi effettuati e quindi del raggiunto consolidamento del versante, si potrà dare attuazione alla previsione urbanistica.

ZONA C SPECIALE IN LOCALITÀ SUMBILLA

Valgono le norme generali in tema di destinazioni d'uso e modalità di intervento.

Ulteriori prescrizioni:

- L'attuazione dell'area è condizionata alla preventiva bonifica del versante a grande scala; a tal proposito dovranno essere assunte le indicazioni della Relazione Geologica predisposta a corredo del Piano;
- gli interventi previsti per il consolidamento, corredati da idonea documentazione progettuale, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo;
- il piano particolareggiato dovrà recepire le indicazioni di sicurezza idrogeologica derivanti dagli approfondimenti e dagli interventi sopradescritti.

ART. 29 ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TURISTICI E ARTIGIANALI D ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

OGGETTO DELLA ZONA

Parti del territorio comunale, totalmente o parzialmente edificate o da edificare, destinate a nuovi insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale e direzionale e turistico residenziale.

La zona omogenea D si divide nelle seguenti sottozone in funzione delle caratteristiche specifiche e degli interventi previsti:

- D1 per insediamenti turistici residenziali di completamento**
- D2 per insediamenti turistici di completamento e di espansione a carattere alberghiero commerciale**
- D3 per insediamenti artigianali di completamento**
- D4 per insediamenti artigianali di espansione**
- D5 per attività estrattive**

PRESCRIZIONI GENERALI

Nelle **sottozone D1 - D2 - D3** - è possibile realizzare un **ampliamento "una tantum"** della superficie esistente per il quale è richiesto uno **studio planivolumetrico di inserimento ambientale**, da estendere al lotto di pertinenza, alla strada, o comunque alla zona in cui è localizzato l'edificio (per un raggio di 50 m almeno), che dimostri la sua compatibilità ambientale.

L'incremento una tantum è previsto per il **miglioramento dell'abitabilità delle singole unità immobiliari**, per la creazione di servizi o per una **migliore organizzazione dell'attività produttiva** nella misura di:

- 25% per unità immobiliari fino ad 80 mq di Su;
 - 20% per unità immobiliari tra 81 mq e 150 mq di Su;
 - 15% per unità immobiliari superiori a 150 mq di Su.
- (con un minimo di mq. 30 e un massimo di mq. 60)

L'ampliamento dovrà essere realizzato di norma in aderenza all'edificio esistente, non per sopraelevazione, e fatti salvi i diritti di terzi.

ART. 30 ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI DI COMPLETAMENTO D1 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

Ai fini della monetizzazione degli standards di cui all'art.17 delle presenti norme e all'art.46 della LR.47/78 le zone D1 turistico-residenziali sono assimilabili alle zone omogenee B.

Ai fini del rispetto dell'art.1 L431/85 le zone D1 turistico-residenziali sono assimilabili alle zone omogenee B.

DESTINAZIONE D'USO

Case per vacanze, residenza

MODALITÀ DI INTERVENTO

Il PRG si attua per intervento edilizio diretto nelle zone indicate con apposita simbologia nelle tavole di piano

Sm = 1.500 mq
Uf = 0,15 mq/mq
H = 6 m
dc = 7m
ds = 10m

Al fine di consentire i necessari adeguamenti igienici e funzionali degli edifici **esistenti** in zona D1, alla data di adozione delle presenti norme, che non siano in possesso dei requisiti necessari per quanto riguarda il lotto minimo, e che risultino edificati in misura uguale o inferiore al 60% dell'indice del comparto è applicabile un "incremento una tantum", della Superficie utile esistente per realizzare adeguamenti igienico funzionali delle singole unità immobiliari secondo le indicazioni dell'art. 29 delle presenti norme.

ART. 31
ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE A CARATTERE
ALBERGHIERO E COMMERCIALE D2
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

DESTINAZIONE D'USO

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

Oltre alla prevalente destinazione alberghiera in tali zone sono ammessi:

- attrezzature per lo sport, lo svago, lo spettacolo
- pubblici esercizi ed attrezzature commerciali nei modi e nelle quantità previste dal successivo art. 48
- una percentuale di residenza pari al 10% della Sc e comunque con un minimo di 100 mq ed un massimo di 280 mq.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Il PRG si attua per intervento edilizio diretto o attraverso piano particolareggiato di iniziativa privata o pubblica nelle zone indicate con apposita simbologia nelle tavole di piano in scala 1:2.000 o 1:5.000

Sm = quella individuata nelle tavole di PRG
Uf = 0,20 mq/mq qualora non prescritto diversamente da specifiche schede
H = 9 m
Q = 0,30 mq/mq
dc/ds = 7m

Nelle zone già edificate Uf = Uf esistente con possibilità di ampliamento "una tantum" ai sensi dell'art. 29 delle NTA

ART. 32
ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE D3 E D4
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

DESTINAZIONE D'USO

Le sottozone D3 e D4 sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività artigianale. E' consentita inoltre la realizzazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla zona artigianale, attrezzature commerciali, uffici e mostre connesse all'attività di produzione artigianale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In tali sottozone sono vietati gli insediamenti di attività insalubri di prima classe di cui al TULLSS e non sono consentiti gli impianti per lo scarico, in fognature o pozzi, di acque o rifiuti che siano comunque nocivi per la salute dei cittadini e per l'agricoltura.

Per quanto riguarda gli usi commerciali le norme sono contenute al successivo art. 48.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi previsti per le zone D3 e D4 devono rispettare le seguenti **condizioni generali**:

- gli interventi di nuova costruzione in aree non inserite in Piani Particolareggiati devono prevedere aree di uso pubblico destinate a parcheggi e verde nelle quantità e secondo le indicazioni specificate all'art. 17 delle presenti norme per le diverse zone;
- all'interno dei Piani Particolareggiati devono essere individuate e cedute gratuitamente le aree di uso pubblico relative a:
 - sedi di percorsi veicolari e pedonali;
 - parcheggi di uso pubblico nelle quantità previste all'art. 17 delle presenti norme;
 - aree destinate a verde pubblico, a spazi aperti di uso collettivo nelle quantità e secondo le indicazioni previste all'art. 17 delle presenti norme;
- è comunque vietata la costruzione di alloggi nei complessi produttivi nei quali possano insorgere cause di nocività o molestia, quali rumore, esalazioni, propagazioni di insetti, ecc;
- la realizzazione di insediamenti commerciali al minuto e all'ingrosso potrà essere concessa nel quadro delle previsioni del Piano del Commercio redatto ai sensi delle vigenti leggi in materia;

SOTTOZONA D3

Nelle sottozone D3 il PRG si attua per intervento edilizio diretto secondo le seguenti prescrizioni

Sm = 1.000 mq
Uf = 0,35 mq/mq
Hmax = 6 m (escluse particolari attrezzature tecniche)
dc/ds = 7m

Sono, in ogni caso, fatti salvi i contenuti dei piani particolareggiati già convenzionati alla data di adozione della presente Variante Generale al PRG.

SOTTOZONA D4

Nelle sottozone D4 il PRG si attua attraverso piano particolareggiato di iniziativa privata o di iniziativa pubblica, secondo le seguenti prescrizioni

Sm = quella indicata nelle tavole del PRG
Ut = 0,35 mq/mq
Hmax = 6 m (escluse particolari attrezzature tecniche)

ALTRE PRESCRIZIONI COMUNI ALLE ZONE D3 E D4

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

In ogni azienda è consentita la realizzazione di alloggi per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti nella quantità massima del 10% della Sc e comunque con un minimo di 100 mq e massimo di 280 mq di Sc.

Nei casi di ampliamento, ristrutturazioni, nuove costruzioni di edifici destinati alle attività produttive deve essere presentato un piano complessivo dal quale risulti la dotazione di servizi aziendali (quali spogliatoi, docce, mense aziendali, ecc) e le caratteristiche generali dell'ambiente di lavoro, sul quale si deve esprimere l'Ufficio di Medicina del Lavoro al giudizio del quale è subordinata l'approvazione del progetto.

ART. 33 ZONE PER INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' ESTRATTIVE D5

OGGETTO DELLA ZONA

Le sottozone D5 sono destinate ad attività estrattive per la produzione di materiali destinati al recupero di edifici storici, pavimentazioni e murature siti nel territorio comunale.

La quantità di materiali estraibili, le modalità di estrazione e le prescrizioni per il ripristino del sito sono definite dalle norme del Piano per le Attività Estrattive (PAE) comunale, la cui definizione è condizione per l'attuazione della attività estrattiva.

ART. 34 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE COMUNALE F

OGGETTO DELLA ZONA

Parti del territorio comunale, individuate nelle tavole di PRG destinate a servizi pubblici, amministrativi, sociali, assistenziali e di interesse collettivo a livello comunale o sovracomunale. Comprendono:

Zone per servizi pubblici e amministrativi - AM
Zone per attrezzature sportive d'interesse comunale - VS
Zone per servizi tecnologici - AT
Zone per attrezzature cimiteriali - C
Zona per camping – CP
Zona per sosta e picnic - VA

Nelle zone per attrezzature pubbliche **non è ammessa** la residenza, sono ammessi comunque gli alloggi strettamente connessi al personale di sorveglianza in quantità pari al 10% della Sc, con un minimo di 100 mq e un massimo di 280 mq di Sc.

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E AMMINISTRATIVI - AM

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- sedi municipali e relativi servizi;
- attrezzature pubbliche sanitarie ed ospedaliere di livello comunale e sovracomunale;
- attrezzature di carattere militare (caserma Carabinieri);
- altre attrezzature di livello comunale e sovracomunale (Enti, associazioni, ecc.);
- rifugi, punti tappa di percorsi turistici
- scuole superiori

MODALITÀ DI INTERVENTO

Uf = 0,50 mq/mq

H = 9 m

dc = 5m

distanza minima tra fronti finestrate: m 10;

ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE D'INTERESSE COMUNALE - VS

DESTINAZIONE D'USO

Tali zone sono da considerare totalmente destinate ad attrezzature per la pratica sportiva e relativi servizi. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia.

Sono ammesse:

- attrezzature sportive d'interesse comunale e sovracomunale;
- attività di carattere ricreativo e culturale;

MODALITÀ DI INTERVENTO

Uf = 0,05 mq/mq

Superficie a parcheggi 10% Sf

Superficie a verde 3% St

Le attrezzature sportive devono essere realizzate in modo conforme alle norme CONI.

Oltre che dall'Amministrazione Comunale tali attrezzature potranno essere realizzate anche da enti, associazioni o privati sulla base di una convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale che garantisce il prevalente uso pubblico delle attrezzature previste.

ZONE PER SERVIZI TECNOLOGICI - AT

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammessi:

- attrezzature tecnologiche (Enel, Telecom, Snam, Acoser, ecc.);
- impianti di depurazione;
- impianti centralizzati comunali;

Oltre a tali opere è ammessa la realizzazione di uffici connessi con tali destinazioni, nonché di alloggi per il solo personale di sorveglianza e manutenzione.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Uf = 0,50 mq/mq

H = 11m

ZONE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI - C

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse esclusivamente:

- attrezzature cimiteriali;
- attrezzature precarie per la vendita di fiori.

ZONA PER CAMPING - CP

DESTINAZIONE D'USO

Attrezzature per la frequentazione didattico naturalistica del parco (casa del parco) e per le funzioni ricettive (servizi collettivi ed personali, bungalow)

Nella zona destinata a campeggio è ammessa, anche in attesa del Piano per il Parco, la realizzazione di modeste strutture in legno e vetro ("ingressi") di una superficie massima di 12 mq ciascuna, tali opere sono soggette ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Sc edificabile massima pari a 2.000 mq, compresi gli edifici esistenti.

In attesa del Piano del parco sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, oltre al restauro e risanamento conservativo degli edifici soggetti alla disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico.

ZONA PER SOSTA E PIC NIC – VA

DESTINAZIONE D'USO

È ammessa l'installazione di strutture leggere atte a favorire la fruizione ricreativa degli spazi boscati quali:

- panche e tavoli per pic nic;
- fornacelle per l'accensione controllata di fuochi,
- piccole aree a parcheggio

Non è ammessa l'edificazione

PRESCRIZIONI PARTICOLARI COMUNI A TUTTE LE ZONE F

Nelle zone omogenee F, in attesa della loro utilizzazione pubblica per le destinazioni previste dalle presenti norme, è ammessa l'installazione di strutture leggere rimovibili (che in ogni caso non comportino alcun intervento edificatorio) per mercati, fiere e spettacoli ambulanti, attività sportive, mostre ed esposizioni, depositi di materiali, con esclusione dei depositi di rottami e comunque di materiali inquinanti. Tali utilizzazioni hanno comunque carattere temporaneo e dovranno essere disciplinate da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

ART. 35 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE FRAZIONALE G

OGGETTO DELLA ZONA

Parti del territorio comunale, individuate nelle tavole di PRG, destinate a servizi pubblici a livello di frazione.

DESTINAZIONE D'USO

ZONE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO, ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE S
scuole per l'infanzia (asili nido e scuole materne) anche a gestione privata;
scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);

ZONE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE AM
attrezzature di carattere sociale, culturale, sanitario, civico, assistenziale ed alloggi protetti, depositi e magazzini.

ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE AR
attrezzature di carattere religioso e le relative attività di residenza e integrative;
attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive coperte e scoperte

ZONE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO V
attrezzature per il gioco e costruzioni di carattere provvisorio (con convenzioni a tempo determinato) per chioschi di ristoro e impianti igienici.

All'interno delle zone destinate a verde pubblico gli edifici residenziali attualmente esistenti possono subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; questi edifici potranno avere una modifica della attuale utilizzazione solo per destinazioni d'uso compatibili con le destinazioni di parco pubblico (attrezzature ricreative, culturali, sociali, per lo svago e il tempo libero);

ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE VS
attrezzature coperte e scoperte per le discipline sportive (tribune, spogliatoi, piscine, ecc.), chioschi per la ristorazione e impianti igienici;

ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI P
stalli per la sosta veicolare (auto, bus, biciclette e motociclette).
strutture leggere rimovibili per il riparo di eventuale personale di custodia.
servizi sanitari.

In queste zone sono inclusi sia i parcheggi previsti nelle tavole di piano, ed individuati con le lettere P, sia quelli che verranno reperiti in base alle prescrizioni di piano nelle nuove edificazioni (standards).

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto con l'applicazione del seguente indice:

Uf = 0,40 mq/mq

H = 11m

Nelle zone per verde pubblico sono ammesse solo costruzioni in precario di uso collettivo con indice

Uf = 0,005 mq/mq

Nelle zone per attrezzature sportive l'indice è il seguente

Uf = 0,10 mq/mq

ART. 36 ZONE SPECIALI H

Sono zone speciali H le seguenti aree:

- Le zone attualmente occupate dalle infrastrutture provvisorie per la realizzazione della Ferrovia ad Alta Velocità (cantieri), comprese in gran parte all'interno del Parco della Martina e che saranno destinate a zona per servizi pubblici F e zona destinata a sedi ferroviarie, le cui norme di intervento sono regolate dagli artt. 21 e 34 delle presenti norme;
- le tre zone comprese all'interno del perimetro di Piani di Riqualficazione Urbana e localizzate a Cà de Marchi, Le Volande e Cà Briscandoli, le cui modalità di attuazione sono regolate dall'art. 25 delle presenti norme.
- La zona centrale di Piamaggio, destinata a zona di recupero e per cui è già individuato nella cartografia il perimetro di un Piano di Recupero suddiviso in due comparti

Nelle zone H della frazione di Piamaggio ai fini dell'attuazione di aree destinate a usi pubblici all'interno del territorio urbanizzato di Piamaggio è individuato il perimetro di un Piano di recupero per il quale valgono le seguenti prescrizioni:

L'unità minima di intervento sono i due comparti individuati nella cartografia di PRG in scala 1:2000.

I proprietari dovranno presentare progetto di recupero complessivo dell'intero comparto con attuazione degli spazi pubblici la cui destinazione, di norma a verde pubblico, sarà concordata con l'amministrazione comunale, e che dovranno essere per ogni comparto pari ad almeno il 40% della intera superficie.

I parametri di intervento sono i seguenti:

Uf = 0,10 mq/mq

H = 6 m

dc = 7m

ds = 10m

ART. 37 ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA E

OGGETTO DELLA ZONA

La zona produttiva agricola è destinata:

- all'esercizio dell'attività agricola, dell'allevamento zootecnico e dell'arboricoltura
- alle attività direttamente connesse all'agricoltura (o con essa compatibili) quali:
le lavorazioni e le trasformazioni dei prodotti agricoli,
l'agriturismo secondo il disposto della L.R. 8/87,
la salvaguardia del suolo e dell'ambiente da realizzare attraverso infrastrutture ed opere di difesa (arginature, opere di difesa idrogeologica e delle colture, rimboschimenti, canalizzazioni, strade

poderali) che viene promossa e garantita anche dalla permanenza della funzione residenziale (in quanto funzione che realizza un "presidio" del territorio).

La normativa per le zone agricole prevede:

- zona agricola produttiva (E)
- edifici sparsi in zona E non destinati o non destinabili all'agricoltura
- nuclei edilizi in zona agricola con destinazione mista

ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA E

Le zone agricole E sono parti di territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, agrituristiche e alle attività ad esse connesse.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle descritte all'articolo 2, comma 1, punto d della L.R. 46/88.

E' consentito il rilascio della concessione per nuova costruzione finalizzata all'uso produttivo agricolo da realizzare con annessi accessori soltanto per le aziende agricole con una **superficie minima appoderata di mq 50.000** e nel rispetto dei seguenti ulteriori limiti:

- Il soggetto richiedente presenti le caratteristiche di imprenditore agricolo a titolo principale;
- l'azienda sia priva di edifici esistenti di cui sia possibile il recupero, ovvero che non raggiungano la superficie di mq 35 ad abitante e di mq 350 da destinare ad accessori;
- la superficie utile netta massima da realizzare ex novo sia contenuta in una sola unità edilizia e comunque non può superare i 480 mq

Nel caso di cui sopra va dimostrato il requisito attraverso il Piano di Sviluppo Aziendale.

Sm = 50.000 mq

H = 6.5m

E' sempre consentita la possibilità di realizzare un **ampliamento "una tantum"** della superficie utile residenziale pari al 20% della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 150 mq, dietro presentazione di un progetto planivolumetrico che dimostri la compatibilità dell'intervento e dei materiali utilizzati con l'ambiente agricolo e la tradizione locale.

Al sensi dell'art.40 della LR 47/78, nel caso venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, si esclude che in tali unità poderali agricole possano essere realizzati nuovi edifici abitativi anche a seguito di frazionamento del fondo.

Nel caso di allevamenti industriali particolare attenzione andrà posta alle modalità di smaltimento dei reflui per i quali andrà depositato apposito progetto presso l'Ufficio tecnico comunale che dovrà approvarlo.

SCHEDA AGRITURISMO LE MACCHIE

DESTINAZIONE D'USO

Strutture per agriturismo

MODALITÀ DI INTERVENTO

Il PRG si attua attraverso piano particolareggiato di iniziativa privata

Nel piano particolareggiato particolare attenzione dovrà essere posta alle caratteristiche ambientali dei luoghi ed all'inserimento della nuova edificazione nel paesaggio, a tal fine si richiede di corredare il piano particolareggiato di uno **studio planivolumetrico di inserimento ambientale** da estendere anche ad un intorno della zona per un raggio di 50m.

Per quanto riguarda tecnologie costruttive e materiali valgono le prescrizioni per le zone culturali ambientali A.

Sc edificabile pari a 800 mq

H = 6 m

Q = 0,30 mq/mq

dc/ds = 7m

EDIFICI SPARSI IN ZONA E NON DESTINATI E NON DESTINABILI ALL'AGRICOLTURA

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale a cui possono aggiungersi quelle già previste per la zona B, con la sola esclusione delle attività non compatibili di cui agli articoli 35 e 36 della L.R. 47/78 modificata.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento edilizio diretto

Ai fini della classificazione di cui al comma 12, articolo 40 della L.R. 47/78 (edifici esistenti non destinati o non destinabili all'attività agricola), in aggiunta agli edifici già identificati nella cartografia del PRG '93, si aggiungono tutti gli edifici i quali, non esistendo più i requisiti soggettivi ed oggettivi di ruralità, sono stati accatastati al NCEU.

In riferimento all'art.9 D.L. 557/93 (convertito in L.133/94), ogni soggetto interessato dovrà iscrivere al NCEU gli immobili per i quali non è più riconosciuta la ruralità, con relativa area di pertinenza corrispondente alla particella del Catasto Terreni da cui deriva o da un'area definita da un perimetro che congiunge i punti posti a ml 10 dagli spigoli esterni del fabbricato o dei fabbricati esistenti.

Intervenuta la variazione catastale, l'avente titolo può richiedere l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con integrale recupero della volumetria esistente agli usi residenziali e/o compatibili.

La presentazione di tale domanda costituisce aggiornamento del PRG.

A tale scopo la domanda, corredata da un piano di ripristino e valorizzazione delle colture in atto e, ove necessario, di consolidamento e regimazione idraulica alla cui esecuzione il richiedente dovrà impegnarsi mediante convenzione ex articolo 27 della L.R. 47/78 modificata, sarà oggetto di apposita delibera di classificazione dell'unità immobiliare e dell'area di pertinenza da adottarsi da parte del Consiglio Comunale entro 60 giorni.

Scaduto il termine dei 60 giorni l'interessato potrà procedere all'esecuzione delle opere di cui sopra.

L'Amministrazione Comunale cura d'ufficio la conseguente messa in mappa degli edifici già accatastati al NCEU

NUCLEI EDILIZI IN ZONA AGRICOLA CON DESTINAZIONE MISTA (AGRICOLA E RESIDENZIALE)

Sono nuclei edilizi con destinazione mista le **corti coloniche** in cui sono presenti edifici non più funzionali all'agricoltura (accatastati al NCEU) unitamente ad una permanenza dell'attività agricola.

In queste zone di tipo misto, identificate al presente articolo secondo le procedure già illustrate per gli edifici non destinati o non destinabili all'agricoltura, **il sistema della corte può essere completato** con una nuova quantità di superficie residenziale che può avere l'estensione massima di 300 mq da realizzare anche con un corpo autonomo di fabbricato.

Tale incremento può essere consentito solo ai soggetti che presentano le caratteristiche di imprenditore agricolo a titolo principale.

Tale intervento va realizzato nel rispetto degli elementi tipologici della corte, con l'utilizzo di materiali compatibili e dietro la presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intero insediamento e corredato da un piano di ripristino e valorizzazione delle colture in atto e, ove necessario, di consolidamento e regimazione idraulica alla cui esecuzione il richiedente dovrà impegnarsi mediante convenzione ex articolo 27 della L.R. 47/78 modificata.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso è mista con prevalenza dell'uso residenziale e di quello agricolo, con la sola esclusione delle attività non compatibili.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Piano particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera corte colonica
H max = 6,5 m

ART. 38 **ZONE DESTINATE A SEDI FERROVIARIE**

OGGETTO DELLA ZONA

Sedi ferroviarie esistenti e terreni ineditati necessari per il riordino e l'ampliamento delle reti e relative stazioni. Le distanze per gli interventi ammessi nelle zone a lato delle sedi ferroviarie, sono quelle indicate negli elaborati grafici di PRG (zone di rispetto) e comunque non inferiori a ml. 30 dal piede della scarpata ferroviaria.

DESTINAZIONE D'USO

Infrastrutture ed edifici relativi al movimento ferroviario.

Nell'ambito di queste zone l'edificazione è regolamentata dal DPR 11/7/1980 n. 753.

ART. 39 **ZONE DESTINATE ALLA MOBILITA'**

OGGETTO DELLA ZONA

Sedi stradali esistenti e previste.

Le strade esistenti e previste nel territorio comunale vengono così classificate (vedi tavola 7 del PRG98: Inquadramento territoriale):

Strade extraurbane secondarie della viabilità regionale di tipo C

(ai sensi dell'art. 2 del DL 30 aprile 1992, n. 285):

SS n. 65 della Futa

strade provinciali S.P. 7 Idice, S.P. 60 San Benedetto, S.P. 81 Campeggio

Le costruzioni dovranno osservare una distanza minima dal confine stradale di **30 ml** fuori dai centri abitati.

Strade locali con funzione prevalentemente comprensoriale e comunale di tipo F

(ai sensi dell'art. 2 del DL 30 aprile 1992, n. 285):

strade comunali.

Le costruzioni dovranno osservare una distanza minima dal confine stradale di **20 ml** fuori dai centri abitati.

All'interno delle zone pianificate dal PRG ed esterne ai centri abitati la distanza minima dal confine stradale è pari a 10 ml.

Strade vicinali di tipo E

(ai sensi dell'art. 2 del DL 30 aprile 1992, n. 285):

strade urbane di quartiere e strade vicinali

Le costruzioni dovranno osservare una distanza minima dal confine, stradale di **10 ml** fuori dai centri abitati

All'interno del territorio urbanizzato la distanza minima dal confine è data dalle norme di zona.

DESTINAZIONE D'USO

Tutte le opere stradali e le canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche.

Nel caso di strade di previsione la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato previsto nelle tavole di piano utilizzando allo scopo la relativa fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al PRG.

ART. 40 ULTERIORI PRESCRIZIONI SULLE FASCE DI RISPETTO

OGGETTO DELLA ZONA

Aree destinate alla tutela ed al potenziamento delle infrastrutture esistenti o previste.

La superficie delle fasce di rispetto può essere computabile, compatibilmente a quanto previsto negli elaborati di PRG, ai fini della determinazione degli indici edilizi e urbanistici delle zone omogenee alle quali le aree stesse si sovrappongono in termini di prescrizioni di arretramento per tutte le costruzioni permanenti.

Le costruzioni permanenti esistenti all'interno di tali aree potranno essere oggetto di tutti i tipi di intervento edilizio che non comportino l'avanzamento dell'edificio verso il fronte strada o verso l'area ferroviaria.

Nelle **zone di rispetto stradale della SS.65 della Futa e delle S.P. Campeggio, Valle Idice e San Benedetto Val di Sambro** è ammessa la creazione di spazi di sosta per autoveicoli in cui è consentito realizzare, attraverso concessioni temporanee, attrezzature a servizio del traffico veicolare, quali stazioni di servizio e distributori di carburante, locali bar-ristoro, impianti di lavaggio autoveicoli, nel rispetto di quanto disposto dal DL 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) dalla vigente legislazione regionale in materia.

Gli impianti di distribuzione carburante all'interno delle fasce di rispetto saranno a titolo precario.

In tali zone è inoltre consentito il posizionamento di strutture precarie per la rivendita di prodotti agricoli stagionali con superficie massima pari a 30 mq., ferma restando la salvaguardia della visibilità stradale nonché l'obbligo di un adeguato sistema di soste degli autoveicoli.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento edilizio diretto

Sui manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 33 - comma 3° della LR 47/78 e gli ampliamenti "una tantum" qualora previsti dalle norme di zona.

Locali ristoro-bar e altri locali accessori

Sc = 100 mq

TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 41 CONCESSIONI E COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG

Le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PRG, anche se in contrasto con prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini prefissati a norma di legge.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il PRG ad eccezione delle proroghe rilasciate dalla Amministrazione comunale per le sole opere di finitura ad edifici strutturalmente ultimati.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal PRG, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 42 IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

Gli edifici o le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni (condono edilizio) sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti della attribuzione delle possibilità eventuali d'incremento "una tantum" se previste dalle norme di zona.

ART. 43 CALAMITA' NATURALI

E' comunque sempre ammessa la ricostruzione, anche parziale, degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali o altri eventi eccezionali verificatisi successivamente all'adozione del presente Piano.

ART. 44 ZONE SOTTOPOSTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA)

I piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del presente PRG98 rimangono a tutti gli effetti in vigore, salvo diversa previsione del PRG, fino alla scadenza di legge.

Per il periodo di validità dei detti piani urbanistici attuativi, sono consentite le varianti che non incidano sul dimensionamento globale dei piani stessi e che non comportino modifiche alla destinazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Nel caso in cui il PRG non preveda una destinazione diversa dai piani attuativi di cui sopra, per le parti non ancora attuate alla scadenza del periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo permangono valide le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative contenute nel piano particolareggiato stesso.

ART. 45 **FACOLTA' DI DEROGA**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del PRG, limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico. Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei componenti organi, ai sensi dell'art. 41/quarter della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'art. 54 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni e non può essere esercitata al fine di modificare la delimitazione e la destinazione delle zone omogenee e speciali.

ART. 46 **MESSA IN MAPPA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmata dal Sindaco, che viene aggiornata a cura di detto Ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate.

All'atto della presentazione della domanda di concessione, ciascun progettista deve presentare, a matita e con esatta grafia, su estratti delle suddette, le opere progettate e campire, con coloritura gialla leggera, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria (Sf) relativi agli edifici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al primo comma.

All'atto del rilascio della concessione, gli edifici, cui questa si riferisce, vengono campiti con matita rossa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile, alla presenza del titolare della concessione.

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

ART. 47 **NORMA TRANSITORIA**

E' consentita la ricostruzione fedele di edifici che alla data di adozione del PRG98 risultino crollati, a condizione che gli stessi siano indicati nelle mappe catastali depositate presso UTC e che siano disponibili fotografie e/o cartografie tali da risalire all'edificio preesistente.

Tale ricostruzione è inoltre consentita solo nelle zone che non siano soggette a vincoli di inedificabilità nel PRG98.

Ai fini del riordino e del decoro delle zone edificate entro due anni dalla adozione delle presenti norme sarà possibile richiedere concessione a sanatoria degli accessori (baracche e ricoveri attrezzi) ai sensi dell'art.13 della L.47/85.

ART.48 URBANISTICA COMMERCIALE

Tutto quanto previsto ai successivi paragrafi del presente articolo, sostituisce e/o integra tutte le definizioni, modalità e standard riferiti al settore delle attività commerciali, riportati negli articoli precedenti alle presenti norme.

DEFINIZIONI

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 114/98, della L.R. n° 14/99 e della Deliberazione del Consiglio Regionale n° 1253 del 23/09/99, le attività commerciali al dettaglio in sede fissa sono classificate per “settore merceologico” e per “tipologia d’esercizi” in funzione della dimensione della superficie di vendita.

SUPERFICIE DI VENDITA - SV

Si definisce superficie di vendita SV di un esercizio commerciale la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali fruibili dai clienti, adibiti all’esposizione di merci e collegati direttamente all’esercizio di vendita.

Non si computa quindi la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi o locali per i quali non è previsto l’ingresso ai clienti, nonché gli spazi di “avancassa” purché non adibiti all’esposizione delle merci.

SETTORI MERCEOLOGICI

I settori merceologici individuati sono:

- vendita di prodotti alimentari
- vendita di prodotti non alimentari

TIPOLOGIE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PER CLASSI DIMENSIONALI

- 1) ESERCIZI DI VICINATO: esercizi di piccole dimensioni aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.
- 2) MEDIO-PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA: esercizi aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 800 mq.
- 3) MEDIO-GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1500 mq.
- 4) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: esercizi di vendita alimentari superiori a 1500 mq e fino a 4500 mq di superficie di vendita, esercizi di vendita non alimentari superiori a 1500 mq e fino a 10000 mq di superficie di vendita.
- 5) CENTRO COMMERCIALE: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono d’infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alla persona, ecc.). Per SUPERFICIE DI VENDITA (SV), di un centro commerciale, s’intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. .

Nell’ambito dei centri commerciali si definiscono:

- a) CENTRO COMMERCIALE DI VICINATO quelli nei quali gli esercizi considerati singolarmente, hanno una superficie di vendita fino a 150 mq, salvo la presenza di una medio-piccola struttura di vendita fino a 800 mq.
- b) CENTRO COMMERCIALE DI LIVELLO INFERIORE quelli comprensivi di medio e/o di grandi strutture le cui superfici sono complessivamente inferiori al limite di 4500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Non costituisce CENTRO COMMERCIALE un’aggregazione d’esercizi di vendita nell’ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato,

eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni definiti “COMPLESSI COMMERCIALI DI VICINATO” o “GALLERIE COMMERCIALI DI VICINATO” non si considera la superficie di vendita complessiva ma si procede, con riferimento alle procedure autorizzative, agli indirizzi, ai requisiti urbanistici di cui ai punti successivi, per singoli esercizi.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

Si definiscono parcheggi pertinenziali aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, posti a servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale. Le dimensioni di un posto auto, al netto degli spazi di manovra non devono essere inferiori a ml 2,5 x 4,8.

PARCHEGGI PUBBLICI

Si definiscono parcheggi pubblici aree o porzioni di aree adibite al parcheggio di veicoli, da cedere per l'uso pubblico.

VERDE PUBBLICO

Si definisce verde pubblico aree o porzioni di aree di verde attrezzato e destinate a verde, da cedere per l'uso pubblico.

RAPPORTO TRA LE ZONE OMOGENEE E LE PREVISIONI D'ESERCIZI COMMERCIALI

Con riferimento alla zonizzazione del Vigente P.R.G., le attività commerciali sono ammesse per ogni ambito, come individuato nelle planimetrie, Tav. n° 3, allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 20 dicembre 1999, secondo le seguenti specifiche:

NEGOZI DI VICINATO

Possono essere insediati nelle zone omogenea A1 e A2 e nelle zone omogenee B situate all'interno del territorio urbanizzato come perimetrato nelle tavole n° 3 del vigente P.R.G.

MEDIO-PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA FINO A 800 MQ

NON ALIMENTARI: l'inserimento di tali esercizi è ammesso nelle aree individuate con i n° 4-5-6-7-8-9-10, di cui alle planimetrie allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 20 dicembre 1999.-

ALIMENTARI E NON ALIMENTARI: l'inserimento di tali esercizi è ammesso nelle aree individuate con i n° 11-12, di cui alle planimetrie allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 20 dicembre 1999.-

MEDIO-GRANDI E/O GRANDI STRUTTURE DI VENDITA l'inserimento di medio-grandi strutture di vendita non alimentari è ammesso nelle aree individuate con i n° 1-2-3, di cui alle planimetrie allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 20 dicembre 1999.-

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi sono quelli previsti nel presente articolo secondo le specifiche e le modalità specificate e con riferimento alla cartografia di cui alla delibera del Consiglio Comunale n° 73 del 20 dicembre '99.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE

Le modalità di attuazione e le definizioni dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali verranno disciplinate con apposito provvedimento, così come le norme sul procedimento Amministrativo.

Gli interventi edilizi eventualmente necessari sono disciplinati dalle norme del vigente P.R.G.

STANDARD URBANISTICI

A) STANDARD PUBBLICI:

- 1) Per gli ESERCIZI DI VICINATO le dotazioni di standard pubblici è quella relativa agli insediamenti residenziali prevista per le zone urbanistiche A e B, relativamente all'ubicazione dell'insediamento commerciale.-
- 2) Per le ALTRE STRUTTURE DI VENDITA, come definite nei paragrafi precedenti, la dotazione è di 40mq/100 mq di SV per i parcheggi pubblici e di 60mq/100 mq di SV per il verde pubblico.-

Gli standard pubblici possono essere parzialmente o totalmente monetizzati nei seguenti casi:

Nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di ampliamento del 20% della SV preesistente e/o purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medio-piccole strutture di vendita.

Nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito del centro storico e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.

Nel caso di cambio di gestione o di attività.

I criteri relativi alla monetizzazione degli standard urbanistici saranno determinati con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

I proventi della monetizzazione saranno utilizzati nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento e comunque nelle aree individuate dal Piano dei Servizi, per la realizzazione di parcheggi pubblici, verde pubblico ed al miglioramento delle infrastrutture esistenti.

B) STANDARD PRIVATI DI USO PUBBLICO – PARCHEGGI PERTINENZIALI

Localizzazione e organizzazione. - I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale, devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti, pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi. Possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza sono chiusi. In genere devono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono essere comunque localizzati in altra area o unità edilizia posta nel raggio di ml 300, purché asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamento segnalato, ecc.) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico. Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro, deve essere individuata, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una porzione specifica destinata ai dipendenti.

Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali con capienza complessiva di più di 100 posti auto, dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalazione automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità dei posti.

Devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità di questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure interrati o fuori terra, anche multipiano, salvo diverse prescrizioni stabilite dal P.R.G.

Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire soluzioni interrate e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata.

DOTAZIONE MINIMA DI AREE DESTINATE A PARCHEGGI PERTINENZIALI

a) **ESERCIZI DI VICINATO:** è richiesta la medesima dotazione quantitativa prevista per gli insediamenti residenziali nelle zone A e B secondo di dove è ubicato l'esercizio di vicinato.

b) **STRUTTURE DI VENDITA DI PRODOTTI ALIMENTARI:**

per esercizi fino a 400 mq di SV	- 1 posto auto ogni 30 mq di SV
- " " da 400 a 800 mq di SV	- 1 posto auto ogni 18 mq di SV
- " " da 800 a 1500 mq di SV	- 1 posto auto ogni 13 mq di SV
- " " oltre 1500 di SV	- 1 posto auto ogni 8 mq di SV

c) **STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI**

- per esercizi fino a 400 mq di SV	- 1 posto auto ogni 40 mq di SV
- " " da 400 a 800 mq di SV	- 1 posto auto ogni 25 mq di SV
- " " da 800 a 1500 mq di SV	- 1 posto auto ogni 20 mq di SV
- " " oltre 1500 mq di SV	- 1 posto auto ogni 16 mq di SV

d) **CENTRI COMMERCIALI**

Nei centri commerciali la dotazione richiesta è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi alimentari e non alimentari ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere a, b e c.

Nel caso di centri commerciali con presenza di altre funzioni (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.), si sommano le dotazioni previste per tali attività.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune e in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle attività previste.

e) **CASI DI POSSIBILE RIDUZIONE DELLE DOTAZIONI**

Possono essere previste riduzioni della dotazione di parcheggi pertinenziali nei soli seguenti casi:

Nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita entro il limite del 20% della superficie esistente e purché con l'ampliamento non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

Nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito del centro storico o nelle aree all'interno del territorio urbanizzato e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi, in alternativa, possono essere richiesti, in sede di rilascio di concessione edilizia la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità urbana a piedi o con veicoli leggeri.

I criteri relativi alla riduzione degli standard urbanistici saranno determinati con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

LEGENDA DELLE TAVOLE DI PRG RECANTI INDICAZIONI RIGUARDO ALLA LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Aree n. 1 – 2 – 3 (tav. di PRG 3.3 e 3.5)

Aree per grandi strutture di vendita (oltre 1500 mq) non alimentari

Aree n. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 (tav. di PRG 3.4 e 3.5)

Aree per medio piccole strutture di vendita (da 150 a 800 mq) non alimentari

Aree 11 – 12 (tav. di PRG 3.4)

Aree per medio piccole strutture di vendita (da 150 a 800 mq) alimentari e non alimentari

Norme12.do c
27/06/2001

INDICE

- ART. 1 VALIDITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
- ART. 2 AMBITO DI COMPETENZA DEL PRG
- ART. 3 RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI
- ART. 4 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG
- ART. 5 LETTURA DELLE NORME E DELLA SIMBOLOGIA GRAFICA
- ART. 6 USI DEL TERRITORIO
- ART. 7 MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG
- ART. 8 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA
- ART. 9 ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI
- ART. 10 TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
- ART. 11 PIANO DEI SERVIZI
- ART. 12 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI
- ART. 13 DELIMITAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO, DELLE FASCE DI RISPETTO E DELLE AREE DI TUTELA
- ART. 14 POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE
- ART. 15 CONTROLLO SULLA ATTIVITA' COSTRUTTIVA
- ART. 16 SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE
- ART. 17 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE OMOGENEE
- ART. 18 ZONE DI TUTELA FLUVIALE
- ART. 19 ZONA DI TUTELA DA DISSESTO IDROGEOLOGICO
- ART. 20 TUTELE E ZONA DI TUTELA GENERALE
- ART. 21 PARCO DELLA MARTINA (ZONA OMOGENEA F)
- ART. 22 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE URBANIZZATE
- ART. 23 ZONE CULTURALI - AMBIENTALI (ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A)
- ART. 24 PRESCRIZIONI COMUNI AGLI INTERVENTI NELLE ZONE A1 E A2
- ART. 25 ZONE DI RECUPERO DESTINATE RIQUALIFICAZIONE URBANA
- ART. 26 ZONE DESTINATE A PIANI DI RECUPERO
- ART. 27 ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE B1 E B2 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B
- ART. 28 ZONA DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE C ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C
- ART. 29 ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TURISTICI E ARTIGIANALI D ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D
- ART. 30 ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI DI COMPLETAMENTO D1 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D
- ART. 31 ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE A CARATTERE ALBERGHIERO E COMMERCIALE D2 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D
- ART. 32 ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE D3 E D4 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D
- ART. 33 ZONE PER INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' ESTRATTIVE D5
- ART. 34 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE COMUNALE F
- ART. 35 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE FRAZIONALE G
- ART. 36 ZONE SPECIALI H
- ART. 37 ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA E
- ART. 38 ZONE DESTINATE A SEDI FERROVIARIE
- ART. 39 ZONE DESTINATE ALLA MOBILITA'
- ART. 40 ULTERIORI PRESCRIZIONI SULLE FASCE DI RISPETTO

- ART. 41 CONCESSIONI E COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG
- ART. 42 IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO
- ART. 43 CALAMITA' NATURALI
- ART. 44 ZONE SOTTOPOSTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA)
- ART. 45 FACOLTA' DI DEROGA
- ART. 46 MESSA IN MAPPA
- ART. 47 NORMA TRANSITORIA
- ART.48 URBANISTICA COMMERCIALE

ALLEGATO 1 GLOSSARIO DELLE SIGLE ED ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

ALLEGATO 2 MODALITÀ DI INTERVENTO NEI CENTRI STORICI IDENTIFICATI DAL PTPR E CLASSIFICATI COME
A1

ALLEGATO 1
GLOSSARIO DELLE SIGLE ED ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

GLOSSARIO DELLE SIGLE ED ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

D	= Distanza
DL	= Decreto Legislativo
DM	= Decreto Ministeriale
DPR	= Decreto Presidente della Repubblica
DPCM	= Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri
H	= Altezza delle costruzioni
Hf	= Altezza delle fronti
L.	= Legge (dello Stato)
L.R.	= Legge Regionale
NCEU	= Nuovo Catasto Edilizio Urbano
NCT	= Nuovo Catasto Terreni
NA	= Norme d'Attuazione del PRG
PAE	= Piano delle Attività Estrattive
PEEP	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
PIP	= Piano per gli Insediamenti Produttivi
PP	= Piano Particolareggiato
PPA	= Programma Poliennale d'Attuazione del PRG
PdR	= Piano di Recupero
PRG	= Piano Regolatore Generale
PRU	= Piani di Riqualificazione Urbana
P.S.A.	= Piano di Sviluppo Aziendale
PTPR	= Piano Territoriale Paesistico Regionale
Q	= Rapporto massimo di copertura
R.D.	= Regio Decreto
RE	= Regolamento Edilizio Comunale
Sa	= Superficie accessoria
Sc	= Superficie complessiva
Sf	= Superficie fondiaria
Sl	= Superficie lorda
Sm	= Superficie minima d'intervento
Snr	= Superficie non residenziale
St	= Superficie territoriale
Su	= Superficie utile
Uf	= Indice di utilizzazione fondiaria
Ut	= Indice di utilizzazione territoriale
V	= Volume

ALLEGATO 2
MODALITÀ DI INTERVENTO NEI CENTRI STORICI IDENTIFICATI DAL PTPR
E CLASSIFICATI COME A1

scala 1:1.000