



COMUNE DI MONGHIDORO  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

**RUE**

VARIANTE  
DICEMBRE 2010

Il Sindaco  
Marino Lorenzini

Il Progettista  
Ing. Giovanni Salizzoni

Il Segretario Comunale  
Dott. Filomena Iocca

Collaborazione  
Arch. Gabriella Santoro

Adottato il 18/12/2010  
Con delibera di C.C. n. 73

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

**INDICE**

TITOLO I – NORME GENERALI	3
ART. 1 AMBITO DI COMPETENZA DEL RUE	3
ART. 2 USI DEL TERRITORIO	3
ART. 3 MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PSC	3
ART. 4 ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	4
ART. 5 TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	6
ART. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI	6
ART. 7 CONTROLLO SULLA ATTIVITA' COSTRUTTIVA	23
ART. 8 DISPOSIZIONI GENERALI	23
TITOLO II- DISCIPLINA DEGLI AMBITI	26
ART. 9 AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE TUTELA GENERALE	26
ART. 10 AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE FASCE DI TUTELA FLUVIALE	27
ART. 11 AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE ZONA DI TUTELA DA DISSESTO IDROGEOLOGICO	28
ART. 12 AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE PARCO DELLA MARTINA	29
ART. 13 CENTRI ED INSEDIAMENTI STORICI	30
ART. 14 ALTRE PRESCRIZIONI COMUNI AI CENTRI ED INSEDIAMENTI STORICI	33
ART. 15 AMBITI DA RIQUALIFICARE DI TIPO RIQ1 E RIQ2	34
ART. 16 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI TIPO CON1	35
ART. 17 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI TIPO CON2	36
ART. 18 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI TIPO CON3	37
ART. 19 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	37
ART. 20 DOTAZIONI TERRITORIALI	38
ART. 21 TERRITORIO RURALE AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO	41
ART. 22 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI SEDI FERROVIARIE	44
ART. 23 SEDI STRADALI	44
ART. 24 ULTERIORI PRESCRIZIONI SULLE FASCE DI RISPETTO	44
ART. 25 CONCESSIONI E COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PSC	46
ART. 26 IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	46
ART. 27 CALAMITA' NATURALI	46

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

ART. 28 ZONE SOTTOPOSTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA)	46
ART. 29 MESSA IN MAPPA	47
ART. 30 URBANISTICA COMMERCIALE	47
ART. 31 NORME TRANSITORIE	53
ALLEGATO D AL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE ELENCO DELLE ASSOCIAZIONI VEGETAZIONALI LOCALI	54
ALLEGATO E AL REGOLAMENTO EDILIZIO TABELLA DEI COLORI	56
ALLEGATA TAVOLA SU BASE CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA N.13 E 14 AI SENSI DELL'ART. 30	

## **TITOLO I – NORME GENERALI**

### **ART. 1** **AMBITO DI COMPETENZA DEL RUE**

Il RUE disciplina le tipologie e le modalità attuative degli interventi di trasformazione e delle destinazioni d'uso.

In particolare disciplina le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in centro storico, negli ambiti da riqualificare e negli ambiti specializzati per attività produttive.

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 in via transitoria anche nel Regolamento Edilizio comunale.

### **ART. 2** **USI DEL TERRITORIO**

Il mutamento d'uso, anche non connesso a trasformazioni fisiche dell'immobile o dell'unità immobiliare interessata, è regolato dall'art 26 della L.R. 31/2002 e sue successive integrazioni e modificazioni.

Il rilascio di titoli autorizzativi 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. 3** **MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PSC**

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

#### **a. Sono piani urbanistici attuativi (PUA):**

- 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.
- 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 e integrazioni
- i programmi di recupero urbano di cui all'art.11 della legge 4/12/1993 n.493 e successive modificazioni

L'attuazione del PSC attraverso strumenti preventivi è obbligatoria nelle zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie di POC 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.

#### **ART. 4**

#### **ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

**Gli strumenti attuativi preventivi** di cui all'art. 2 del POC e all'art.3 del presente documento 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 standard 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 degli edifici e delle opere di urbanizzazione e la validità del piano stesso;
- 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 urbanistici attuativi 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:

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

- 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 urbanistico attuativo in questione ricade o meno:
- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del Codice dei Beni Culturali D.lgs 42/2004
  - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale
  - all'interno di centri storici, insediamenti storici non urbani o in area d'interesse ambientale

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

I piani urbanistici attuativi pubblici ed i piani di recupero pubblici nei centri e negli insediamenti storici specificano la disciplina particolareggiata e possono contenere solo gli elementi di cui alle lettere a. b. c. m. e n. del

presente articolo; per i centri e gli insediamenti storici oltre agli elementi di cui sopra, va presentato anche lo stato di fatto di cui al punto d. del presente articolo.

**ART. 5**  
**TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista da PSC e POC partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata ai previsti titoli autorizzativi ai sensi della L.R. 31/2002.

Le sole previsioni del PSC e del POC 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. 6**  
**DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

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

**1. Superficie territoriale – (St)**

Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).

Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

Nota: la superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area.

Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

**2. Superficie fondiaria – (Sf)**

Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.

Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

Nota: la superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. In caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

### **3. Densità territoriale**

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.

La densità territoriale si esprime attraverso un Indice (It) di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

Nota: La quantità massima edificabile corrisponde alla superficie complessiva Sc edificabile o edificata.

### **4. Densità fondiaria**

Quantità massima di volumi o superficie realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice (If) di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

Nota: La quantità massima edificabile corrisponde alla superficie complessiva Sc edificabile o edificata.

### **5. Ambito.**

Parte del territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

### **6. Comparto.**

Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.

Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro contigue.

### **7. Lotto.**

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.

Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

### **8. Unità fondiaria.**

Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura economica o giuridica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:

-le unità fondiari preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";

-gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;

-le unità poderali, o unità fondiari agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

### **9. Superficie minima di intervento – (Sm)**

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

### **10. Potenzialità edificatoria.**

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistici-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.

Nota: la completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

### **11. Carico urbanistico.**

Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI

### **12. Area di sedime.**

Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

### **13. Superficie coperta – (Sq)**

Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.

### **14. Superficie permeabile – (Sp)**

Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Nota: rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

### **15. Rapporto/indice di permeabilità – (Ip)**

Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.

Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.

Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/St) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/Sf).

### **16. Rapporto di copertura – (Q)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/Sf).

Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

SUPERFICI

### **17. Superficie lorda (Sul) denominata anche superficie utile lorda.**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

### **18. Superficie utile – (Su)**

Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, gli sguinci, i tramezzi, i vani porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità-abitabilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

-le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;

-le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m. 2,70;

-i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art.2, primo comma, della Legge regionale 6-4-1998, n.11.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

-i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad ufficio e archivi;

-le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

### **19. Superficie accessoria – (Sa)**

Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di un servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

In caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m. 1,80..

Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

-spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;

-le tettoie con profondità superiore a m. 1,50;

-le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, perché abbiano altezza inferiore a m. 2,70;

-i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, primo comma, della Legge Regionale 6-4-1998, n.11;

-i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m. 1,80;

-le autorimesse e i posti auto coperti;

-i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

-le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

### **20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa.**

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

-i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;

-gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;

-le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;

-i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;

-le pensiline;

-le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50;

-i tetti verdi non praticabili;

-i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;

-i pergolati a terra;

-gli spazi con altezza inferiore a m. 1,80;

-vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

### **21. Superficie complessiva – (Sc)**

Somma della superficie utile e del 60 per cento della superficie accessoria ( $Sc = Su + 60 \text{ per cento } Sa$ ).

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

### **22. Superficie catastale – (Sca)**

Vedi l'Allegato C del decreto ministeriale 23-3-1998, n. 138 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

### **23. Parti comuni/condominiali.**

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

### **24. Superficie di vendita – (Sv)**

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce al decreto del consiglio regionale 26-3-2002, n. 344.

### **25. Area dell'insediamento – (Ai)**

Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse

collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

#### SAGOME E VOLUMI

#### **26. Sagoma planivolumetrica.**

Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m. 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (canne fumarie, comignoli, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

#### **27. Sagoma.**

Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

#### **28. Volume totale o lordo - (Vt)**

Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

#### **29. Volume utile - (Vu)**

Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

#### **30. Piano di un edificio.**

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

#### **31. Piano fuori terra.**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

#### **32. Piano seminterrato.**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m. 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di un misura in media inferiore a m. 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;

- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m. -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

### **33. Piano interrato.**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m. 0,90.

### **34. Sottotetto.**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

### **35. Soppalco.**

Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

La superficie del soppalco non può superare il 50 per cento di quella del locale che lo ospita; nel caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

ALTEZZE

### **36. Altezze dei fronti – (Hf)**

Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;

- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;

- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;

- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m. 1,20 per gli edifici con copertura piana;

- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

-i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m. 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;

-i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiera e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

### **37. Altezza dell'edificio – (H)**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

### **38. Altezza utile – (Hu)**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.

Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.

Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

### **39. Altezza virtuale (o altezza utile media) – (Hv)**

Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie del pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m. 1,80.

### **40. Altezza lorda dei piani – (Hu)**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.

Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

DISTANZE

### **41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico.**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.

### **42. Distanza dai confini di proprietà – (dc)**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.

#### **43. Distanza dal confine stradale – (ds)**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.

#### **44. Distanza tra edifici/distacco – (De)**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, inclusi i punti di affaccio.

#### **45. Indice di visuale libera – (Ivl)**

Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

Note:

- Per tutti gli interventi edilizi, ad esclusione degli interventi nei centri e negli insediamenti storici, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10m; tale norma si applica nel caso di prospicienza diretta ed anche nel caso di una sola parete finestrata, non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate. Tale minimo può essere ridotto a metri zero in caso di accordo tra proprietari confinanti e qualora la parete sia posizionata sul confine di proprietà.

- Negli ambiti consolidati, in zone limitrofe ad edifici costruiti anteriormente alla adozione del PSC qualora esistano edifici la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal precedente comma, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo la distanza dai confini (dc – ds).

- Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi, sono ammesse fra gli edifici interni al perimetro del comparto distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi restando salva l'osservanza delle prescritte distanze dal confine stradale.

- Nel caso di interventi da realizzare su edifici a schiera all'interno di un unico lotto, la distanza dai confini rispetto ai confini di proprietà interni, può essere ridotta a zero con assenso del confinante.

- Il parametro dc si applica anche nel caso il terreno confini con un ambito di valore storico.

ALTRE DEFINIZIONI

#### **46. Volume tecnico**

Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro-produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento

meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

#### **47. Vuoto tecnico.**

Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m. 1,80.

#### **48. Unità immobiliare.**

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

#### **49. Alloggio.**

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

#### **50. Unità edilizia – (Ue).**

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

#### **51. Edificio o fabbricato.**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico - funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

**52. Edificio unifamiliare/monofamiliare.**

Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un unico nucleo familiare.

**53. Pertinenza (spazi di pertinenza).**

Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.

La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

**54. Balcone.**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**55. Ballatoio.**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

**56. Loggia/Loggiato.**

Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma plani volumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**57. Lastrico solare.**

Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

**58. Pensilina.**

Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

**59. Pergolato.**

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento.

Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

**60. Portico/porticato.**

Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

### **61. Terrazza.**

Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **62. Tettoia.**

Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

### **63. Veranda.**

Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

### **64. Tetto verde.**

Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Detta copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

### **65. Piano di sviluppo aziendale – ( PSA ).**

Deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23/9/88.

### **66. PSA semplificato.**

Per piano di sviluppo aziendale si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali;
- bilancio alimentare complessivo.

### **67. Serra fissa**

Si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

### **68. 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; tutti i nuovi impianti devono essere realizzati in conformità alla LR 19 del 29/09/2003
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) allacciamenti a pubblici servizi a diretto servizio dell'insediamento.

### **69. 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;
- f) cimiteri.

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI <sup>1</sup>**

Ai fini della presente legge si intendono per:

- a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle

---

<sup>1</sup> Dalla Legge Regionale LEGGE REGIONALE 25 novembre 2002, n. 31 DISCIPLINA GENERALE DELL'EDILIZIA

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) "**restauro scientifico**", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

d) "**interventi di restauro e risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

e) "**ripristino tipologico**", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

f) "**interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

Nel caso di intervento di demolizione con fedele ricostruzione si ammette un diverso posizionamento dell'edificio all'interno del lotto di appartenenza e proprietà per adeguamento a norme ed obblighi di legge relativi a distanze da elettrodotti, distanza dalle strade, distanza tra edifici, normativa sismica e/o vincoli di inedificabilità.

g) "**interventi di nuova costruzione**", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);

g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

h) "**interventi di ristrutturazione urbanistica**", gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

i) "**demolizione**", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;

l) "**recupero e risanamento delle aree libere**", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi;

m) "**significativi movimenti di terra**", i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.

**ART. 7**  
**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 Responsabile di Area, 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 titolo abilitativo 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 23/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

**ART. 8**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

**DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI E DI VERDE**

In tutti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione, di cambiamento di destinazione d'uso, 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).

**Comune di Monghidoro  
RUE**

08/01/11

NUOVA EDIFICAZIONE:	PARCHEGGI PUBBLICI:	PARCHEGGI PRIVATI: (residenti / operatori)	VERDE PUBBLICO	VERDE PRIVATO
<b>residenziali in ambiti consolidati</b>	5 mq/ab.	1 mq./10 mc (art. 2, L. 24/3/89 n.122)		40/100 Sf
<b>residenziali in ambiti di nuovo insediamento</b>	3 mq/ab.	1 mq./10 mc	12 mq/ab	
<b>direzionali, commerciali e alberghieri</b>	40 mq/100 mq SI	1 mq./10 mc	60 mq/100 mq SI	
<b>produttivi e commerciali all'ingrosso</b>	5% di St per le attività commerciali si veda l'art. 31	1 mq./10 mc per le attività commerciali si veda l'art. 31	10% della St	40/100 Sf
<b>scolastici, religiosi, assistenziali, ricreativi, culturali</b>	20 mq./100 mq. Su	1 mq./10 mc		20/100 Sf
<b>sportivi</b>	10 mq/100 mq. Sf	----		
<b>per spettacoli:</b>	1 posto auto/5 utenti	5 mq./100 mq. Su		

Negli ambiti consolidati CON1, CON2 e PRO è ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali relative ai parcheggi pubblici e al verde pubblico con le modalità stabilite con apposita Delibera del C.C.

**SISTEMAZIONE A VERDE**

In tutti gli interventi **di nuova edificazione (residenziale, attrezzature scolastiche, culturali, sociali)** dovrà essere prevista la sistemazione a verde di almeno il 40% dell'area scoperta.

In tutti gli interventi **di nuova edificazione (insediamenti produttivi, commerciali, alberghieri)** dovrà essere prevista la sistemazione a verde di almeno il 20% dell'area scoperta.

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

Tali superfici dovranno avere le caratteristiche di permeabilità previste dal RUE.

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 negli ambiti urbani consolidati 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.

Si precisa che le zone di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale non sono computabili come aree **per dotazione territoriale (verde)**.

## TABELLA DEI COLORI

I colori impiegati nella tinteggiatura degli edifici devono essere coerenti con la tabella dei colori allegata al Regolamento Urbanistico Edilizio.

## TITOLO II- DISCIPLINA DEGLI AMBITI

### ART. 9 AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE TUTELA GENERALE

Nelle zone di tutela generale 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 generale 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 il territorio rurale.

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

Nelle zone **di tutela generale e agricole di rilievo paesaggistico** adiacenti i **crinali principali** (indicati nella tavola 2 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 **di tutela generale e agricole di rilievo paesaggistico** adiacenti alla **viabilità panoramica** (indicata nella tavola 2 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 dell'ambito, tali interventi sono condizionati alla produzione di studi ,anche attraverso simulazioni informatizzate, che dimostrino il rispetto del requisito di cui sopra.

Sui manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'allegato della L.R. 31/2002, lettere dalla a) alla f) e lettera i) .

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, **da realizzarsi di norma in aderenza all'edificio esistente e fatti salvi i diritti di terzi.**

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

**ART. 10**  
**AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE**  
**FASCE DI TUTELA FLUVIALE**

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 PSC
- 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, Dlgl. 152/99 e CD Reg. ER 1053/03, 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, Dlgl. 152/99 e Del. Reg.le 1053/03, 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.

**FASCE DI PERTINENZA FLUVIALE**

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

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

In queste zone sono ammessi gli interventi di cui all'art.17 del PTPR e dell'art. 4.4, comma 2 del PTCP, 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 PSC
- e. sui manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'allegato della L.R. 31/2002, lettere dalla a) alla f) e lettera i);
- 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.

In queste zone si applicano le prescrizioni di cui all'art. 18 delle Norme dello PSAI e all'art. 4.4 delle norme del PTCP.

La realizzazione di chioschi ed attrezzature di cui al all'art. 4.4 comma 2 del PTCP, è sottoposta al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

**ART. 11**  
**AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE**  
**ZONA DI TUTELA DA DISSESTO IDROGEOLOGICO**

DESTINAZIONI D'USO

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

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

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 PSC e del POC** 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 specifiche (in particolare per quanto riguarda gli ampliamenti), è in ogni caso condizionata agli esiti di approfonditi studi geologico tecnici, gli esiti di tali studi devono attestare la stabilità dell'area, e, qualora necessario proporre eventuali interventi di stabilizzazione e monitoraggio.
- 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.

**ART. 12**  
**AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE**  
**PARCO DELLA MARTINA**

All'interno dell'area già delimitata come **Parco della Martina** ai sensi del PRG previgente è presente un'area destinata a campeggio 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. 13 CENTRI ED INSEDIAMENTI STORICI**

#### 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. 30.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

I centri e gli insediamenti storici sono articolati 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 immobiliari" quando non siano altrimenti individuate nelle tavole con apposita simbologia. La particella edilizia catastale costituisce "unità immobiliare" 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.

#### **CENTRI STORICI**

Nei centri storici si interviene secondo le seguenti modalità descritte all'allegato della L.R. 31/2002:

- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ripristino tipologico
- ristrutturazione edilizia
- manutenzione ordinaria (per tutti gli edifici);
- manutenzione straordinaria (per tutti gli edifici);
- cambio di destinazione d'uso

Nei Centri storici il piano si attua secondo le categorie di intervento individuate nell'ALLEGATO alle Norme DEL PSC "MODALITÀ DI INTERVENTO NEI

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

CENTRI STORICI IDENTIFICATI DAL PTPR E DAL PTCP CLASSIFICATI COME CENTRI STORICI”.

**INSEDIAMENTI STORICI NON URBANI**

Per gli edifici inclusi negli insediamenti storici non urbani e vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali D.lgs 42/2004 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro scientifico, tutti gli altri sono soggetti a **restauro e risanamento conservativo**.

Tutti centri storici e gli insediamenti storici non urbani (già 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 L. 493/93.

**PRESCRIZIONI COMUNI A TUTTI GLI INTERVENTI**

Sm = unità minima di intervento

**Hf** = quella esistente escluse le superfetazioni

**Vt** = volume 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 di interventi di restauro e risanamento conservativo:**

- Per interventi riguardanti la totalità dell'unità minima di intervento" è consentita l'utilizzazione del sottotetto o soffitta ed il recupero dei fabbricati esistenti nel rispetto delle vigenti norme edilizie, purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni della struttura portante.

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

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 li interventi proposti che andranno realizzati sulla base dei seguenti criteri:

- riordino delle facciate
- eliminazione degli sbalzi impropri (balconi 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 avvolgibili, salvo quanto previsto per gli esercizi commerciali
- 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 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

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

- 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.

**ART. 14**  
**ALTRE PRESCRIZIONI COMUNI AI CENTRI ED INSEDIAMENTI**  
**STORICI**

Tutti gli interventi ammessi nei centri e negli insediamenti storici 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, pergolati 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 (**finestre**), dovranno essere utilizzati infissi preferibilmente in legno o in materiali verniciati 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 o rivestiti in legno.

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 o alluminio verniciato e comunque non in materiali zincati; 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 **serrande delle tipologie ammesse e sopra indicate**.

- **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 di laterizio 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 **per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio**.

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 **per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio**.

- **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:** la realizzazione di elementi fissi aggettanti quali pensiline e balconi non è ammessa. E' consentita esclusivamente la realizzazione di protezioni sugli ingressi con uno sporto di 80 cm al massimo.

Nel caso di pubblici esercizi, nelle aree di proprietà o di pertinenza dell'esercizio è ammessa la realizzazione di strutture provvisorie in materiali compatibili con il contesto ambientale (es. ferro e legno) al fine di consentire la realizzazione di dehors e le relative protezioni.

#### **ART. 15**

#### **AMBITI DA RIQUALIFICARE DI TIPO RIQ1 E RIQ2**

In assenza di POC per gli ambiti da riqualificare di tipo RIQ1 valgono rispettivamente le norme per gli insediamenti storici e quelle per il territorio rurale.

In assenza di POC per gli ambiti da riqualificare di tipo RIQ2 valgono le norme per gli ambiti consolidati, con esclusione degli interventi di nuova edificazione e ampliamento.

**ART. 16**  
**AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI TIPO CON1**

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. 30.

MODALITÀ DI INTERVENTO

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

H = 8,5 m

If = 0,40 mq/mq,

dc = 7,00 m

ds = 7,00 m

Nelle aree per le quali sia già esaurita la potenzialità edificatoria del lotto è possibile realizzare un **ampliamento "una tantum"** della Sc esistente 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 di Sc)

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

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

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

**ULTERIORI PRESCRIZIONI:**

L'attuazione del lotto libero individuato 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. 17**  
**AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI TIPO CON2**

DESTINAZIONE D'USO

Case per vacanze, residenza

MODALITÀ DI INTERVENTO

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

$S_m = 1.500 \text{ mq}$

**If** = 0,15 mq/mq

H = **7 m**

dc = 7m

ds = 10m

Negli ambiti consolidati di tipo CON2 è possibile realizzare un **ampliamento "una tantum"** della Sc 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 e 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 di Sc)

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

Negli ambiti consolidati di tipo CON2 nei lotti che non raggiungono la superficie minima prevista è comunque consentita l'edificazione con esclusione dei lotti derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione della Variante Generale detta PRG98.

**ART. 18**  
**AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI TIPO CON3**

Si tratta di porzioni di territorio realizzate attraverso piani attuativi. In queste aree le norme di intervento sono quelle previste dai piani attuativi.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dal piano attuativo e quelle compatibili.

**ART. 19**  
**AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (PRO)**

Gli ambiti specializzati per attività produttive sono destinati 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, usi specialistici vari, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

DESTINAZIONE D'USO

In tali ambiti 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. 30.

PRESCRIZIONI 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. 9 delle presenti norme per le diverse zone;
- 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;

MODALITÀ DI INTERVENTO

Il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le seguenti prescrizioni

$S_m = 1.000 \text{ mq}$

$I_f = 0,40 \text{ mq/mq}$

$H = 7 \text{ m}$  (escluse particolari attrezzature tecniche)

$d_c/d_s = 7 \text{ m}$

Sono, in ogni caso, fatti salvi i contenuti dei piani particolareggiati già convenzionati alla data di adozione della Variante Generale al PRG detta PRG98.

**ART. 20**  
**DOTAZIONI TERRITORIALI**

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.

Le attrezzature in oggetto, oltre che dall'Amministrazione Comunale 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.

**ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE COMUNALE**

**Zone per servizi pubblici e amministrativi - AM**

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- **uffici pubblici** 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

**If** = 0,50 mq/mq

H = **9.5** 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.

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

Sono ammesse:

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

MODALITÀ DI INTERVENTO

If = 0,10 mq/mq

Superficie a parcheggi 10% Sf

Superficie a verde 3% St

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

**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

If = 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 funzioni ricettive (servizi collettivi e personali, bungalow)

Nella zona destinata a campeggio è ammessa la realizzazione di modeste strutture in legno e vetro ("ingressi") di una superficie massima di 12 mq ciascuna, tali opere sono soggette a DIA.

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

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

Sono comunque consentiti 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

E' ammessa l'edificazione di piccole strutture con funzione di servizi e depositi con un massimo di 15 mq di Sc.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI COMUNI A TUTTE LE ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE COMUNALE**

Nelle destinate a attrezzature collettive, 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.

**ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE FRAZIONALE**

**Zone per l'istruzione dell'obbligo, asili nido e scuole materne S**

DESTINAZIONE D'USO

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**

DESTINAZIONE D'USO

attrezzature di carattere sociale, culturale, sanitario, civico, assistenziale ed alloggi protetti, depositi e magazzini.

**Zone per attrezzature religiose AR**

DESTINAZIONE D'USO

attrezzature di carattere religioso e le relative attività di residenza e integrative;

attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive coperte e scoperte

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

**Zone per verde pubblico attrezzato V**

DESTINAZIONE D'USO

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**

DESTINAZIONE D'USO

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

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 (**dotazioni territoriali**).

**MODALITÀ DI INTERVENTO COMUNI ALLE DOTAZIONI DI LIVELLO FRAZIONALE**

Intervento diretto con l'applicazione del seguente indice:

**If** = 0,40 mq/mq

H = 9 m

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

**If** = 0,005 mq/mq

Nelle zone per attrezzature sportive l'indice è il seguente

**If** = 0,10 mq/mq

**ART. 21**  
**TERRITORIO RURALE**  
**AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO**

Nel territorio rurale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 6.10 del PTCP (Sistema rurale e forestale nei bacini montani) e art. 13 delle Norme dello PSAI.

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

Gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico comprendono il territorio rurale destinato:

- 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 vigente legislazione regionale (leggi 26/94, 23/2000, 14/2003 e 6/2005),  
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 realizzazione di nuovi edifici è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo a condizione che:

- l'azienda agricola abbia una superficie minima destinata a seminativi di 50.000 mq
- il soggetto presenti le caratteristiche di imprenditore agricolo professionale (Dlgs 99/2004 art.1).

Nel caso di colture specialistiche e con limitata occupazione di territorio (meno di 50.000 mq) vale quanto definito dal piano di sviluppo aziendale.

Le modalità e gli indici per la realizzazione degli interventi sono i seguenti:

Edifici di servizio finalizzati all'attività agricola:

- la superficie massima da realizzare viene autorizzata solo attraverso il piano di sviluppo aziendale
- H max = 6,5 m
- Dc = 5 m
- Ds = 10 m

Edifici ad uso abitativo:

- deve essere sempre privilegiato il recupero degli edifici esistenti
- qualora ciò non sia possibile, i nuovi edifici ed uso abitativo dovranno avere una superficie complessiva Sc massima pari a 35 mq per ogni componente del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo professionale.
- H max = 6,5 m

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

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

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.

**EDIFICI SPARSI IN TERRITORIO RURALE 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 gli ambiti consolidati, con la sola esclusione delle attività non compatibili.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Intervento edilizio diretto

Ai fini della classificazione degli edifici esistenti non destinati o non destinabili all'attività agricola si considerano 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 degli strumenti urbanistici.

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

E' inoltre possibile la realizzazione di un ampliamento una tantum fino alla misura massima del 10% (con un minimo di 30 mq di Sc ed un massimo di 50 mq di Sc) della superficie utile esistente di ogni **unità immobiliare ad uso abitativo** per miglioramenti igienico – sanitari.

**ART. 22**  
**INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**  
**SEDI FERROVIARIE**

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 e sue modificazioni e integrazioni.

**ART. 23**  
**SEDI STRADALI**

In tali ambiti sono consentite 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 PSC.

**ART. 24**  
**ULTERIORI PRESCRIZIONI SULLE FASCE DI RISPETTO**

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 PSC e POC, 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 ex SP.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) e dalla vigente legislazione regionale in materia.

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., **ad un piano**, ferma restando la salvaguardia della visibilità stradale nonché l'obbligo di un adeguato sistema di soste degli autoveicoli.

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento edilizio diretto

Sui manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'allegato della L.R. 31/2002, lettere dalla a) alla f), lettera i) e gli ampliamenti "una tantum" qualora previsti dalle norme dell'ambito.

Locali ristoro-bar e altri locali accessori

Sc = 100 mq

**H max = 3 m**

### **TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **ART. 25** **CONCESSIONI E COSTRUZIONI PREESISTENTI** **IN CONTRASTO CON IL PSC**

I titoli abilitativi per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PSC, 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 titoli abilitativi nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il PSC ad eccezione delle proroghe/rinnovi rilasciati dalla Amministrazione comunale per le sole opere di finitura ad edifici strutturalmente ultimati.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal PSC, 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. 26** **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 dell'ambito.

#### **ART. 27** **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 PRG98.

#### **ART. 28** **ZONE SOTTOPOSTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO** **(DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA)**

I piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del PSC rimangono a tutti gli effetti in vigore, salvo diversa previsione del PSC, 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

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

che non comportino modifiche in diminuzione alla destinazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Nel caso in cui il PSC ed il POC non prevedano 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. 29**  
**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 permesso di costruire, 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.

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. 30**  
**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

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce al decreto del consiglio regionale 26-3-2002, n. 344.

#### 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.

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

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 GLI AMBITI E LE PREVISIONI D'ESERCIZI COMMERCIALI**

Con riferimento agli ambiti del PSC, le attività commerciali sono ammesse per ogni ambito specialistico, come individuato nelle planimetrie, Tav. n° 3, allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 20 dicembre 1999, e per le aree 13 e 14 allegate al presente documento, secondo le seguenti specifiche:

**NEGOZI DI VICINATO**

Possono essere insediati nei centri storici e negli ambiti consolidati di tipo CON1 e negli ambiti per attività produttive.

**MEDIO-PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA FINO A 800 MQ**

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

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 e, per le aree n.13 e 14, allegate al presente documento.

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, e per le aree 13 e 14 allegate al presente documento.

**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 PSC, POC e RUE.

**STANDARD URBANISTICI**

A) STANDARD PUBBLICI:

- 1) Per gli ESERCIZI DI VICINATO le dotazioni di standard pubblici è quella relativa agli insediamenti residenziali prevista per gli ambiti consolidati e per i centri e insediamenti storici, 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

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

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.S.C.

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire soluzioni interrato 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 negli ambiti consolidati e nei centri e insediamenti storici secondo l'ubicazione dell'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 **dotazioni** 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.

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

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 titolo abilitativo 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 PSC RECANTI INDICAZIONI RIGUARDO ALLA LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

**Aree n. 1 – 2 – 3**

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

**Aree n. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10**

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

**Aree 11 – 12**

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

**ART. 31**  
**NORME TRANSITORIE**

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

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

Il presente documento, insieme al vigente Regolamento Edilizio Comunale, costituisce il Regolamento Urbanistico Edilizio ai sensi dell'art. 29 della Legge regionale 20/2000.

Le presenti norme prevalgono su altre disposizioni normative o regolamentari comunali che siano in contrasto con esse.

**ALLEGATO D AL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE**  
**ELENCO DELLE ASSOCIAZIONI VEGETAZIONALI LOCALI**

Acero di monte	(acer pseudoplatanus)
Acero fico	(acer opalus)
Acero riccio	(acer platanoides)
Bagolaro o spaccasassi	(coltis australis)
Biancospino	(crataegus monogyna)
Biancospino	(crataegus oxycantha)
Cappello da prete	(evonimus europaeus)
Carpino nero	(ostrya carpinifolia)
Castagno	(castanea sativa)
Cerro	(quercus cerris)
Ciavardello	(sorbus torminalis)
Ciliegio canino	(prunus mahaleb)
Corniolo	(cornus mas)
Farnetto	(quercus farnetto)
Farnia	(quercus-robur-pedunculata)
Frangola o putine	(franguls almus)
Frangola	(rhamnus frangula)
Frassino	(fraxinus excelsior)
Gelso	(morus alba)
Ligustro	(ligustrum volgare)
Maggiociondolo	(laburnum anagyroides)
Marruca	(paliurus australis)
Nespolo	(nespulis germanica)
Nocciolo	(coylus avellana)
Noce	(juglans regia)
Olivo	(olea europaea)
Olmo campestre	(ulmus campestris)
Olmo carpinifoglia	(ulmus carpinifolia)

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---

Ontano nero	(alnus glutinosa)
Oppio o Testuccio	(aver campestris)
Orniello	(fraxinus ornus)
Pado o ciliegio a grappoli	(prunus padus)
Perastro	(pirus communis pyraster)
Pino marittimo	(pinus pinaster)
Pino silvestre	(pinus silvestris)
Pioppo bianco	(populus alba)
Pioppo cipressino	(populus nigra pyramidalis)
Pioppo gatterino	(populus canescens)
Pioppo nero	(populus nigra)
Pioppo tremolo	(populus tremula)
Rovere	(quercus-petrae-sessiliflora)
Roverella	(quercus pubescens)
Salice bianco	(salix alba)
Salice da ceste	(salix triandra)
Salice da ripa	(salix elaeagnos-incana)
Salice fragile	(salix fragilis)
Salicone	(salix caprea)
Sambuco	(sambucus nigra)
Sanguine	(cornus sanguinea)
Sorbo degli uccellatori	(sorbus aucuparia)
Sorbo domestico	(sorbus domestica)
Tamericio	(tamarix gallica)
Tiglio selvatico	(tilia cordata)

**ALLEGATO E AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

**TABELLA DEI COLORI**

**ELENCO DEI COLORI AMMESSI PER GLI INTONACI ESTERNI**

Per le coloriture degli intonaci esterni dovranno essere seguite le indicazioni contenute nel presente documento; inoltre ogni singola coloritura dovrà sempre essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale, che nelle sue valutazioni terrà conto anche degli elementi oggettivi dell'immobile, quali la posizione, le dimensioni, l'intorno, la zona urbanistica, i colori delle altre finiture esterne (scuri, portoni, infissi, ringhiere, ecc.).

**COLORI AMMESSI**

- Tutti i gialli, ad esclusione dei gialli neon, gialli limone, giallo – verdi, gialli "forti"
- Tutti i rosa ed i rosati, comprese le tonalità che virano all'arancio
- Gli ocra e le terre, ad esclusione dei marroni scuri e dei mattone scuri
- Tutte le tonalità del crema e del beige e tutte le loro sfumature, ad esclusione di quelle che virano al grigio
- Il rosso "bologna"

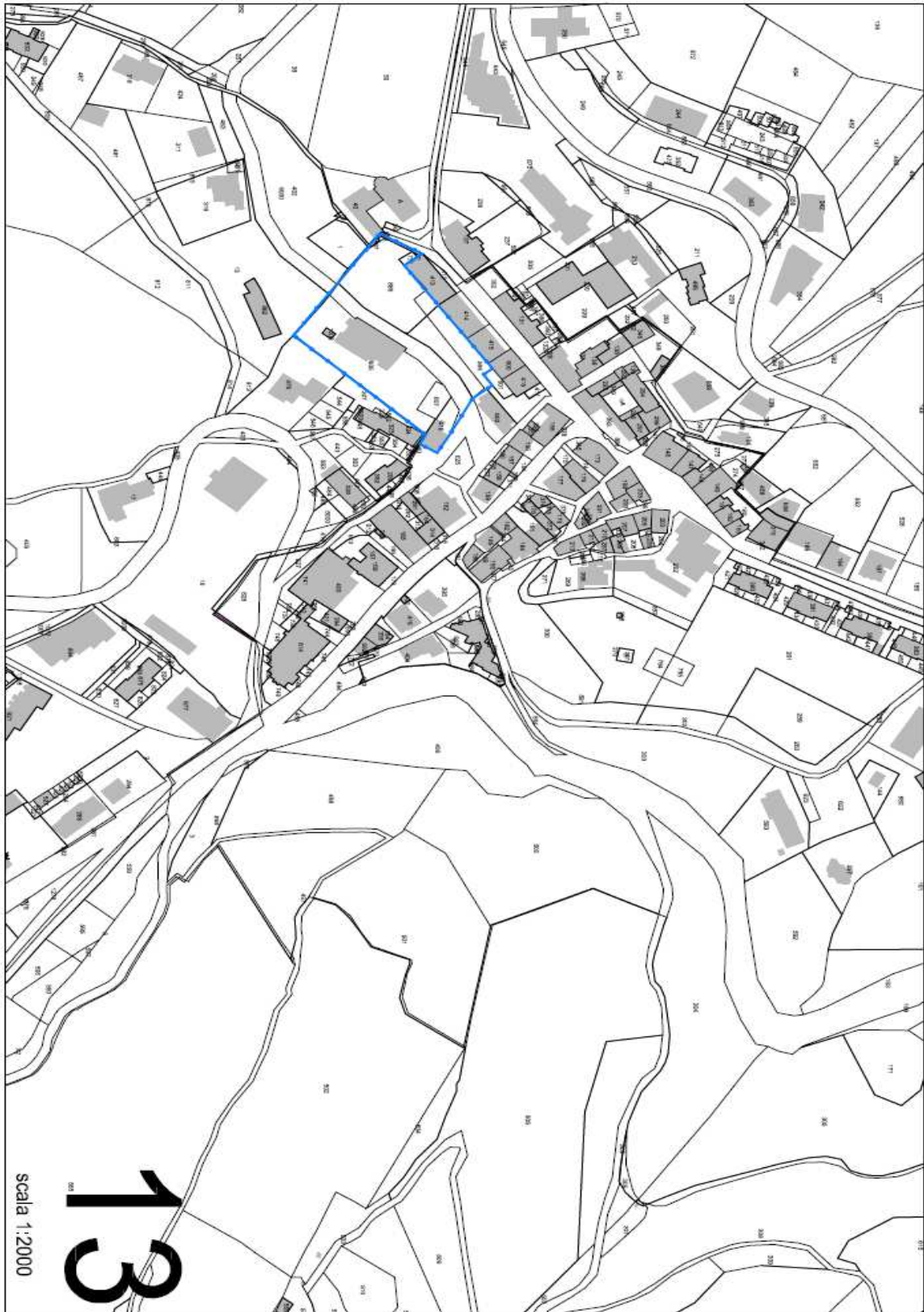
**COLORI TASSATIVAMENTE ESCLUSI**

- bianco
- nero
- blu ed i suoi derivati
- grigio, ad esclusione di abbassamenti, sporti, colonne ed elementi decorativi
- verde

**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

---



**Comune di Monghidoro**  
**RUE**

08/01/11

