

## INDICE

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

#### Capo 1° Generalità

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Validità ed effetti del Piano Regolatore Generale – Parte operativa
- Art. 3 - Contenuti
- Art. 4 - Elaborati costitutivi del PRG, parte operativa
- Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali
- Art. 6 - Lettura delle simbologie grafiche
- Art. 7 - Titoli abilitativi preesistenti in contrasto con il PRG, parte operativa

#### Capo 2° Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici

- Art. 8 - Parametri ed indici
- Art. 9 - Applicazione dei parametri urbanistici ed ecologici

#### Capo 3° Norme sulle distanze

- Art. 10 - Distanze di un edificio dai confini
- Art. 11 - Distanze minime dai confini
- Art. 12 - Distanza dal confine di proprietà
- Art. 13 - Distanza dal confine di zona omogenea di interesse pubblico
- Art. 14 - Distanze dalle strade all'interno dei centri abitati
- Art. 15 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici
- Art. 16 - Distanze da un muro di sostegno
- Art. 17 - Deroghe alle distanze

#### Capo 4° Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale

- Art. 18 - Dimensionamento e localizzazione degli standard urbanistici
- Art. 19 - Disciplina delle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale
- Art. 20 - Titolarità degli interventi
- Art. 21 - Disciplina per la modifica della destinazione delle aree
- Art. 22 - Disciplina delle aree per la salute e l'assistenza
- Art. 23 - Disciplina delle aree per verde pubblico in parchi urbani
- Art. 24 - Disciplina delle aree per le attrezzature per lo sport e le attività culturali
- Art. 25 - Disciplina delle aree per infrastrutture tecnologiche
- Art. 26 - Disciplina delle aree per la protezione civile
- Art. 27 - Disciplina degli interventi nelle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale

#### Capo 5° Spazi pubblici e per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali

- Art. 28 - Disciplina delle aree per l'istruzione
- Art. 29 - Disciplina delle aree per le attrezzature di interesse comune
- Art. 30 - Disciplina delle aree per verde pubblico attrezzato a parco per il gioco
- Art. 31 - Disciplina delle aree per parcheggi
- Art. 32 - Localizzazione e modalità di cessione degli standard
- Art. 33 - Disciplina della monetizzazione
- Art. 34 - Disciplina degli interventi per le attrezzature al servizio di insediamenti residenziali
- Art. 35 - Disciplina del verde privato, del verde privato ecologico e della superficie libera

## TITOLO II DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO

### Capo 1° Trasformazioni del territorio

- Art. 36 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e opere di urbanizzazione
- Art. 37 - Attuazione dei contenuti
- Art. 38 - Titoli abilitativi
- Art. 39 - Perequazione urbanistica e condizioni premiali

### Capo 2° Disciplina del territorio nelle macroaree

- Art. 40 - Organizzazione delle norme di zona omogenea
- Art. 41 - Efficacia prevalente delle norme di tutela sulle norme di zona omogenea
- Art. 42 - Efficacia prevalente delle prescrizioni di carattere geologico e idraulico
- Art. 43 - Articolazione del territorio urbanizzato in zone

### Capo 3° Tipologia degli interventi

- Art. 44 - Definizione e contenuti

### Capo 4° Classificazione degli usi del suolo e degli edifici

- Art. 45 - Usi del suolo
- Art. 46 - Usi degli edifici
- Art. 47 - Classificazione degli usi e delle attrezzature nelle aree di pertinenza degli edifici

### Capo 5° Macroaree

- Art. 48 - Caratteri generali
- Art. 49 - Azioni di mantenimento
- Art. 50 - Azioni di trasformazione
- Art. 51 - Azioni di trasformazione nei tessuti prevalentemente residenziali

- Art. 52 - Azioni di trasformazione nei tessuti prevalentemente produttivi
- Art. 53 - Azioni di trasformazione nei tessuti prevalentemente per servizi
- Art. 54 - Macroarea 1 Montone centro storico
- Art. 55 - Macroarea 2 Montone
- Art. 56 - Macroarea 3 Montone Palazzetto
- Art. 57 - Macroarea 4 Corlo
- Art. 58 - Macroarea 5 Corlo Produttiva
- Art. 59 - Macroarea 6 Santa Maria di Sette
- Art. 60 - Macroarea 7 Laghi di Faldo
- Art. 61 - Macroarea 8 Faldo produttiva
- Art. 62 - Macroarea 9 Carpini

### TITOLO III NORME OPERATIVE RELATIVE A INFRASTRUTTURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

#### Capo 1° Norme operative relative agli spazi per la mobilità

- Art. 63 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale
- Art. 64 - Nuove strade nell'ambito dei comparti di attuazione
- Art. 65 - Requisiti tipologici delle strade
- Art. 66 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

### TITOLO IV QUALITÀ DELL'ABITARE

#### Capo 1° L'illuminazione

- Art. 67 - La luce
- Art. 68 - Disciplina della prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico

#### Capo 2° L'edilizia

- Art. 69 - La qualità edilizia
- Art. 70 - La qualità abitativa

#### Capo 3° Contenimento energetico

- Art. 71 - Riduzione dei consumi energetici

#### Capo 4° L'acqua

- Art. 72 - Gestione della risorsa "acqua"
- Art. 73 - Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche
- Art. 74 - Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie
- Art. 75 - Condizioni premiali

#### Capo 5° Difesa dall'inquinamento acustico ed elettromagnetico

- Art. 76 - Norma generale

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI**

### **Capo1° Generalità**

#### **Art. 1 - Oggetto**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli altri elaborati del Piano Regolatore Generale, parte operativa, e di quelli del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, costituiscono, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31 e, della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, il nuovo Piano Regolatore Generale, in sostituzione del PdF approvato DPGR 03/11/1981 n.724 e successive varianti, e assumono la denominazione di Piano Regolatore Generale, suddiviso in parte strutturale e parte operativa, del Comune di Montone, con l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, (PRG, parte strutturale,) e del Piano Regolatore Generale, parte operativa, (PRG, parte operativa,) cessano di avere effetto tutte le precedenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Art. 2 - Validità ed effetti del Piano Regolatore Generale – Parte operativa**

1. Il PRG, parte operativa, è lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale specifica le disposizioni del PRG, parte strutturale, e individua, fra le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammissibili ai sensi del PRG, parte strutturale, quelle che possono essere eseguite o avviate nel periodo corrispondente al mandato amministrativo del Consiglio Comunale, e comunque entro un massimo di 5 anni dalla data della sua approvazione da parte del Consiglio comunale.
2. Entro un massimo di 5 anni dalla data di approvazione, il Consiglio comunale deve approvare una nuova stesura aggiornata del PRG, parte operativa,, che sostituisce la precedente. Trascorsi 7 anni dalla data di approvazione, qualora il Consiglio Comunale non abbia provveduto all'approvazione della nuova Parte operativa, essa decade, ferma restando la validità e l'efficacia temporale dei Piani urbanistici attuativi nel frattempo approvati.
3. In caso di decadenza del PRG, parte operativa,, restano ammissibili gli interventi diretti disciplinati da Piani urbanistici attuativi vigenti e quelli direttamente e compiutamente disciplinati dal PRG, parte strutturale,.

#### **Art. 3 – Contenuti**

1. Il PRG, parte operativa, assume le finalità e gli obiettivi previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, parte strutturale, specificatamente individuati per le macroaree.
2. In particolare all'interno delle macroaree:

- a. delimita, all'interno degli ambiti, le singole zone omogenee di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444 e per le quali stabilisce norme d'uso e modalità di attuazione;
- b. disciplina la riqualificazione delle zone territorialmente degradate e/o compromesse;
- c. definisce le scelte relative alla viabilità e ai parcheggi, alla qualificazione edilizia ed alla dotazione e organizzazione dei servizi, delle attività di carattere collettivo e degli spazi verdi;
- d. individua le aree sottoposte a previsioni particolareggiate, eventualmente da specificare mediante Piano Attuativo, definendone standard e destinazioni d'uso in relazione alla natura del sito e alle caratteristiche orografiche, nonché in rapporto con le preesistenze storiche e le destinazioni contermini.

#### **Art. 4 - Elaborati costitutivi del PRG, parte operativa**

1. Gli elaborati costitutivi del PRG, parte operativa, sono i seguenti:
  - Relazione generale;
  - Atlante delle Macroaree scala 1:2000
  - Repertorio dei Comparti Edificatori e Schede Norma
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Studio Planovolumetrico ambito 2.1.T comparto n. 1
2. Agli elaborati del PRG, Parte operativa, sono allegati gli Studi predisposti dall'Amministrazione comunale relativi al "Piano di classificazione in zone acustiche" e "Individuazione delle aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici".
3. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Norme, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

#### **Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del PRG, parte strutturale, e del Regolamento Edilizio Comunale.
2. In caso di contrasto o di semplice difformità:
  - ~ fra le presenti Norme e quelle del PRG, parte strutturale, prevalgono queste ultime;
  - ~ fra le presenti Norme e quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono le presenti norme.
3. Per i Piani Attuativi adottati, approvati e/o convenzionati alla data di adozione del PRG, Parte strutturale, (23. 12. 2003), qualora siano decaduti

i termini previsti in convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, valgono le norme di cui al comma 4 dell'Art. 26 della L.R. 11/2005, nonché quanto previsto dalle presenti NTA per le singole sottozone.

4. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi o destinate alla cessione al Comune ai sensi delle rispettive convenzioni, esse mantengono la destinazione di aree per opere di urbanizzazione anche qualora il PRG, parte operativa, non le evidenzia come tali.
5. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o del Piano per Insediamenti Produttivi rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

#### **Art. 6 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie di PRG, parte operativa, le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. La cartografia del PRG, parte operativa, costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del PRG, parte operativa, riportate nella relativa legenda.

#### **Art. 7 - Titoli abilitativi preesistenti in contrasto con il PRG, parte operativa**

1. I titoli abilitativi per opere edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del PRG, parte strutturale, (23. 12. 2003), anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, parte strutturale, (23. 12. 2003) in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG, parte strutturale, in mancanza di strumenti attuativi ad essi relativi, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti agli interventi di MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, salvo vincolo più restrittivo, con le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

## Capo 2° Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici

### Art. 8 - Parametri ed indici

1. Il PRG, parte operativa, esplicita la propria disciplina attraverso parametri urbanistici, edilizi ed ecologici, definiti nelle NTA del PRG, parte strutturale,, i valori dei quali sono specificati nelle presenti Norme, nell'ambito della zonizzazione di dettaglio. Essi sono:
2. Parametri urbanistici:
  - ~ **Superficie territoriale (St):** La Superficie territoriale esprime la misura in mq della superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici residenziali e non, pubblici e privati, nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Alla Superficie territoriale si applicano l'Indice di Edificabilità territoriale e l'Indice di Utilizzazione territoriale;
  - ~ **Superficie fondiaria (Sf):** la Superficie fondiaria esprime la misura in mq della superficie di un'area la cui trasformazione edificatoria è sottoposta ad attuazione diretta. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto od agli appezzamenti agricoli da asservire alla costruzione o già asserviti nel caso di aree edificate. Alla superficie fondiaria si applicano l'Indice di Edificabilità fondiario e l'Indice di Utilizzazione fondiario;
  - ~ **Superficie coperta (Sc):** la Superficie coperta esprime la misura in mq della superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi, chiostre, porticati;
  - ~ **Superficie libera SL:** misura in mq. la superficie non occupata da edifici e si ottiene sottraendo la superficie coperta (SC) alla superficie Fondiaria (SF);
  - ~ **Superficie permeabile (Sp):** la Superficie permeabile esprime la misura in percentuale della quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRG e degli altri strumenti di pianificazione vigenti;
  - ~ **Capacità insediativa in ambito urbano (Cins):** la Capacità insediativa in ambito urbano esprime, tramite il rapporto  $Suc-urb/46,8$  mq il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici;

- ~ **Indice di edificabilità territoriale (It):** l'indice di edificabilità territoriale rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mc/mq;
- ~ **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** l'Indice di utilizzazione territoriale rappresenta il rapporto massimo consentito tra la SUC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mq/mq;
- ~ **Indice di edificabilità fondiaria (If):** L'indice di edificabilità fondiaria rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf). Il rapporto è espresso in mc/mq;
- ~ **Indice di utilizzazione fondiario (Uf):** l'Indice di utilizzazione fondiario rappresenta il rapporto massimo consentito tra la SUC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (Sf). Il rapporto è espresso in mq/mq;
- ~ **Superficie Minima di intervento (SM):** è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio;
- ~ **Area di Pertinenza (AP):** misura in mq. la superficie che per contiguità e funzionalità, è strettamente necessaria per il soddisfacimento della capacità edificatoria ammessa dallo strumento urbanistico, ovvero la superficie sulla quale sono applicati o verificati i parametri urbanistici vigenti al momento della sua edificazione. Rappresenta inoltre la superficie, circostante l'edificio, direttamente interessata dallo svolgimento delle attività relative agli usi in esso presenti.  
L'area di pertinenza degli edifici esistenti è quella architettonicamente integrata all'edificio stesso o quella catastale, nel caso di frazionamento successivo della proprietà delle aree  
Nei casi di ampliamento, il volume concedibile è quello risultante dalla differenza tra l'applicazione dell'indice fondiario attuale all'area di pertinenza e il volume concesso dall'atto abilitativo precedente.  
L'area di pertinenza degli edifici ad uso residenziale deve essere sistemata a verde, con adeguate alberature, per almeno una quota non inferiore al 30% dell'area scoperta derivante dalla differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta del fabbricato da realizzare o ampliare;
- ~ **Carico urbanistico (CU):** si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standard pubblici e privati richiesti ai sensi del PRG in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso;

- ~ **Potenzialità edificatoria (Pe):** si definisce potenzialità edificatoria di un comparto o di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mc. di Volume o in mq. di SUC oppure in forma di It o If o Ut o Uf, consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti;
- ~ **Indice di copertura (Ic):** l'Indice di copertura esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie utile coperta della costruzione stessa.

### 3. Parametri edilizi:

- ~ **Superficie utile coperta per lo spazio urbano (Suc – urb):** la Superficie utile coperta per lo spazio urbano, espressa in mq, si applica nell'ambito dello spazio urbano perimetrato dalle macroaree definite dal PRG, parte strutturale, ed è determinata dalla sommatoria delle superfici coperte di ogni piano del fabbricato, misurate all'esterno dei muri perimetrali. Ai fini del calcolo della Suc-urb vanno escluse:
  - a) la parte delle murature d'ambito esterne (siano esse pareti portanti o tamponature) che ecceda i 30 cm di spessore. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo non può comunque superare lo spessore massimo di 30 cm e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti i 5 cm di spessore. Nel caso di pareti ventilate, la cui finalità e funzionalità venga dimostrata da specifica relazione redatta da tecnico competente, è ammissibile, ai fini dell'esclusione dei 30 cm dal calcolo della Suc-urb, un'intercapedine vuota di spessore fino a 20 cm;
  - b) i locali e/o superfici e volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vani motore ed extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, etc.);
  - c) i porticati a piano terra, fino ad un massimo del 30% della superficie coperta (Sc) dello stesso piano; la superficie eccedente tale 30% va invece considerata ai fini della determinazione della Suc-urb;
  - d) le tettoie, pensiline, pergole, etc., purchè aperte su tre lati e con sporgenza o profondità non superiore a 2.50 m, fino ad un massimo del 10% della superficie coperta (Sc) dello stesso piano; la superficie eccedente tale 10% va invece considerata ai fini della determinazione della Suc-urb;
  - e) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, altane, purchè con sporgenza o profondità non superiore a 2,00 m, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta (Sc) del relativo piano; la superficie eccedente tale 20% va invece considerata ai fini

- della determinazione della Suc-urb;
- f) i vani scala e vani corsa degli ascensori, salvo le superfici relative alle proiezioni del loro ingombro sul piano di accesso le quali concorrono alla determinazione della Suc-urb;
  - g) la superficie dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile inferiore a 1.80 m e profondità inferiore a 3.00 m misurata dal punto di intersezione dell'intradosso con l'estradosso nel caso di coperture inclinate, o un'altezza utile inferiore a 1.80 m nel caso di coperture piane; per le coperture a più falde la profondità di 3.00 m va sottratta per ogni singola falda;
  - h) i locali interrati per almeno 2/3 della superficie laterale delle pareti perimetrali ed aventi l'intradosso del solaio non emergente mediamente oltre 0.80 m rispetto alla quota media del terreno sistemato o rispetto alla quota del colmo stradale, purché abbiano:
    - 1) un'altezza utile massima interna non superiore a 2.60 m;
    - 2) siano contenuti nella superficie coperta del fabbricato;
    - 3) rampe carrabili di accesso ricavate in aderenza e parallelamente ad un lato dell'edificio;
    - 4) siano destinati a locali di pertinenza delle unità immobiliari dell'unità edilizia aventi le seguenti destinazioni e relative superfici massime:
      - i ripostigli e le cantine per un massimo di 12.00 mq per ogni alloggio nel caso di edifici plurifamiliari; nel caso di edifici di cubatura inferiore ai 1500 mc tali accessori, compresi i garage, possono essere estesi fino al limite della superficie coperta dell'edificio soprastante;
      - le autorimesse private o posti macchina coperti nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di superficie utile di alloggio;
      - i locali per impianti tecnologici (impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari e per lo smaltimento dei rifiuti, gas, ascensori e montacarichi, protezione antincendio, impianti di depurazione e antinquinamento, gruppi di produzione energetica), nei limiti del 10% della Suc-urb del relativo piano.

Qualora i locali suddetti manchino anche solo di una delle caratteristiche di cui alle precedenti punti 1), 2) e 3) vanno computati per intero ai fini della determinazione della Suc-urb mentre, per quanto riguarda le caratteristiche di cui al punto 4) vanno computate ai fini della Suc-urb le sole superfici dei locali eccedenti i limiti ivi indicati.

Qualora sia necessario realizzare, nelle zone di completamento, parcheggi di uso pubblico per soddisfare le esigenze delle

funzioni terziarie collocate nell'edificio soprastante, possono essere detratti dal calcolo della SUC-Urb i locali interrati che si sviluppino oltre la superficie coperta del fabbricato, purché rispettino le altre condizioni previste dai punti 1) e 3) della presente lettera h) e, fatti salvi i diritti di terzi, l'allargamento rispetto alla superficie coperta del fabbricato sia contenuto nei seguenti limiti:

- 1 mq di Suc-urb per ogni 3 mq di superficie utile destinata a uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, servizi bancari, Artigianato di servizio, altri servizi assimilabili;
- 0.50 mq di Suc-urb per ogni mq di superficie utile destinata a stanza per attività alberghiera ed extralberghiera;
- 0.75 mq di Suc-urb per ogni mq di superficie di vendita destinata ad attività commerciali;

i) Nei soli casi di edifici destinati ad uso residenziale, servizi o attività ricettive possono essere escluse dal calcolo della Suc-urb le seguenti superfici purché finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno:

- verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%, ed il volume o la superficie delle serre non superi il 20% del volume o della superficie dell'intero edificio;
- spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato;

~ **Altezza degli edifici (H):** l'altezza degli edifici misura in metri la differenza, in ogni punto, tra la quota del piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, e la quota della linea di intersezione (linea di gronda) tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. L'altezza massima è misurata a valle. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento). Per le coperture a terrazzo l'altezza è misurata

all'estradosso del piano di solaio di copertura, con esclusione dello spessore delle coibentazioni e delle finiture;

- ~ **Unità edilizia:** per unità edilizia si intende l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo di costruzione e configuratasi dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione autonoma, a meno delle aree di pertinenza condominiale e di eventuali elementi della struttura portante verticale comuni con unità edilizie adiacenti;
- ~ **Volumi tecnici:** per volumi tecnici si intendono quei volumi strettamente necessari a contenere parte degli impianti tecnici;
- ~ **Unità immobiliare:** per unità immobiliare si intende l'entità edilizia, con o senza area tecnica di pertinenza, catastalmente identificabile ed autonoma, capace di assolvere alle funzioni di uno o più degli usi dell'unità edilizia a cui appartiene;
- ~ **Volume V:** espresso in mc rappresenta il prodotto tra la superficie coperta ( $S_c$ ) e l'altezza media ponderale ( $H_{mp}$ ), entrambe misurate secondo i criteri di cui alle presenti norme. Sono esclusi dal calcolo i volumi tecnici strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vani motore ed extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, etc.), ed i porticati aperti su tre lati;
- ~ **Coefficiente di conversione volumetrica  $C_v$ :** Il coefficiente di conversione volumetrica rappresenta il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della Superficie utile coperta, per ottenere il valore in metri cubi di un edificio ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.  
Il presente PRG, parte strutturale, stabilisce un coefficiente di conversione volumetrica pari a 3,20;
- ~ **Nuovi edifici:** per nuovi edifici, ai fini dell'edificazione nello spazio rurale, si intendono quelli di nuova costruzione destinati a residenza, ad attività produttive agricole e attività connesse;
- ~ **Edifici esistenti:** per edifici esistenti, ai fini dell'edificazione nello spazio rurale, si intendono quelli esistenti e legittimati, purchè siano stati ultimati i lavori relativi alle strutture alla data del 13.11. 1997;
- ~ **Singolo edificio:** per singolo edificio, si intende un insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi, architettonici, e decorativi, reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo e

terra una entità strutturalmente autonoma ed esteticamente omogenea, sia isolata o parzialmente collegata ad edifici adiacenti, composta da una o più unità immobiliari o parti di esse, indipendentemente dal regime delle proprietà;

- ~ **Centro abitato:** per centro abitato si intende l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.  
Ai fini dell'applicazione del PRG, parte strutturale, e del PRG, parte operativa,, per la parte urbanizzata, il centro abitato si considera coincidente con il perimetro delle macroaree;
- ~ **Superficie di vendita:** per superficie di vendita si intende la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici privati, impianti tecnici e altri locali non accessibili ai clienti.  
La superficie di vendita di un esercizio di vicinato, di una media struttura o di una grande struttura di vendita e di un centro commerciale, è la sola superficie destinata alle attività commerciali al dettaglio disciplinate dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modificazioni, con esclusione della superficie destinata a pubblici esercizi, attività Artigianali ed altre attività.  
La superficie di vendita autorizzata degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di beni ingombranti, non immediatamente asportabili ed a consegna differita, come autoveicoli, mobili, materiale edile, legnami, materiale idro-termo-sanitario e simili, viene convenzionalmente computata in misura pari al 10% della superficie complessiva su cui si può vendere lo specifico genere. Per applicare tale agevolazione, una volta recepita negli appositi strumenti di programmazione commerciale comunale, il titolare della proprietà deve presentare, all'ufficio comunale competente, specifica planimetria dell'esercizio dalla quale si rilevi la parte di superficie convenzionale attribuita al genere merceologico autorizzato;
- ~ **Centro commerciale:** per centro commerciale si intende una grande struttura di vendita nella quale la superficie occupata dagli esercizi di vicinato e dalle medie strutture di vendita deve risultare almeno pari al 30% della superficie totale di vendita.  
Le "strutture commerciali" costituite da più esercizi inseriti in una struttura specifica che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente sono classificate come un'unica media o grande struttura di vendita.

Si è in presenza di un centro commerciale anche qualora ricorra una delle seguenti caratteristiche:

- presenza di un corpo comune di collegamento, anche configurato come copertura, tra due o più medie o grandi strutture di vendita fisicamente staccate;
- distanza, calcolata dai rispettivi muri perimetrali, tra medie strutture di vendita superiori, tra medie strutture di vendita superiori o grandi strutture e tra grandi strutture di vendita, inferiore a 40 m. Tale distanza può essere modificata, comunque non superiore a 60 m, con apposito regolamento comunale.

#### 4. Parametri ecologici:

- ~ **Indice di copertura (Ic):** l'Indice di copertura esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie utile coperta della costruzione stessa;
- ~ **Indice di permeabilità Ip:** l'indice di permeabilità esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile e la Superficie territoriale o fondiaria, come specificato dalle presenti norme tecniche;
- ~ **Indice di piantumazione arborea Ipa:** l'Indice di piantumazione arborea esprime il numero di alberi di alto/medio fusto da mettere a dimora per ogni 100 mq di superficie territoriale o fondiaria libera dalle costruzioni;
- ~ **Verde privato (Vpr)** è lo spazio lasciato libero che si intende conservare per garantire una valenza ecologica e paesaggistica all'interno delle macroaree ed è espresso in mq;
- ~ **Verde privato ecologico Ve:** è lo spazio lasciato libero da sistemare a verde di proprietà privata indispensabile per garantire la qualità ecologica degli insediamenti. Il Verde privato ecologico è espresso dal rapporto tra le aree sistemate a verde privato e la superficie libera (SL) ed è espresso in termini percentuali;
- ~ **Verde pubblico ecologico Vp:** Nel comparto di ciascun piano attuativo delle zone omogenee "C", il verde pubblico ecologico è aggiuntivo rispetto agli standard previsti dal PRG e si calcola nella misura di 5,0 mq ogni 80 mc di volume fuori terra, per una superficie minima di ciascuna area verde pari a 300 mq effettivamente utilizzabili.

#### 5. Definizioni

- ~ **Titolare della proprietà:** per titolare della proprietà si intende colui che dispone del diritto di proprietà sul bene, sia a titolo originario che per

delega specifica;

- ~ **Costruzioni a schiera:** per costruzioni a schiera si intendono gli edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno;
- ~ **Costruzioni a sistema lineare:** per costruzioni a sistema lineare si intendono gli edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno;
- ~ **Costruzioni a blocco isolato:** per costruzioni a blocco isolato si intendono gli edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie;
- ~ **Isolato:** per isolato si intende l'unità base del tessuto e corrisponde a una porzione della macroarea delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico e può contenere anche aree a destinazione diversa di Piano Regolatore Generale, parte operativa.

6. Le definizioni fissate nelle NTA di PRG, parte strutturale, PRG, parte operativa, sono recepite nel nuovo Regolamento Edilizio e Urbanistico comunale, da redigere in conformità con gli indirizzi fissati nella normativa regionale di settore.

#### **Art. 9 - Applicazione dei parametri urbanistici ed ecologici**

1. I parametri urbanistici edilizi ed ecologici trovano applicazione nelle zone residenziali di completamento e di nuova edificazione, nelle zone produttive e in quelle per servizi, così come specificato nelle presenti NTA.

## Capo 3° Norme sulle distanze

### Art. 10 – Distanze di un edificio dai confini

1. La distanza di un edificio dai confini (Dc), come definita nelle NTA del PRG, parte strutturale, è integrata con le ulteriori specificazioni fissate al presente Capo ed ai successivi commi.
2. Non si considerano nella misura della distanza:
  - gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50;
  - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50.

### Art. 11 - Distanze minime dai confini

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:  
**Dcp** = distanza dal confine di proprietà,  
**Dcz** = distanza dal confine di zona omogenea urbanistica di interesse pubblico.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli Articoli seguenti.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano per gli edifici interrati (fatte salve le norme del C.C.) o gli impianti che non presentino uno sviluppo in altezza (ad esempio campi sportivi); non si applicano inoltre alle infrastrutture e ai manufatti diversi, fatte salve le norme del C.C. relative ai muri di recinzione di altezza superiore a 3 m..

### Art. 12 - Distanza dal confine di proprietà

1. Negli interventi MO, MS, RC:  
**Dcp** = valore preesistente
2. Negli interventi di RE1, RE2:  
**Dcp** maggiore o uguale al valore preesistente.
3. Negli interventi di NC, RE3, AM :
  - nelle zone omogenee D : **Dcp** maggiore o uguale a m. 6,00,
  - nelle altre zone omogenee: **Dcp** maggiore o uguale a m. 5,00 e comunque maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio.

4. Quando l'edificio è sul confine può essere sottoposto ad interventi Ristrutturazione Edilizia ove non sia prevista demolizione e la fedele ricostruzione ed interventi di AM sul confine previo assenso del confinante nelle forme previste al successivo comma 5.
5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato come atto pubblico, registrato alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di concessione edilizia, è consentito costruire con valori di Dcp inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fermo restando l'obbligo del rispetto della distanza tra fabbricati dal D.M. 02/04/68 n. 1444 e delle norme del Codice Civile.

### **Art. 13 - Distanza dal confine di zona omogenea di interesse pubblico**

1. Il confine di zona omogenea che si considera ai fini della misura della distanza Dcz è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone omogenee F,...) da zone con destinazione diversa.
2. Per la distanza Dcz i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente 12; valori inferiori non sono mai ammessi.

### **Art. 14 - Distanze dalle strade all'interno dei centri abitati**

1. Ad integrazione delle NTA del PRG parte strutturale all'interno delle macroaree o dei centri abitati, si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi.
2. Le distanze dal confine stradale, all'interno delle macroaree o dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 20 m per le strade di tipo B;
  - 10 m per le strade di tipo C;
  - 5 m per le strade di tipo F.
3. All'interno delle macroaree o dei centri abitati, nei tessuti esistenti di formazione recente, nel caso in cui l'edificazione a lato di strade di tipo F, o non classificate, si evidenzia un allineamento prevalente, determinato da edifici esistenti, da valutare su una distanza massima di 50 m per lato dalla costruzione prevista, la distanza, dal confine stradale, dei nuovi edifici può essere determinata su tale allineamento
4. Le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità alle seguenti norme in materia di distanze, e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

5. Le distanze dal confine stradale, all'interno delle macroaree o dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta e recinzioni, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
- a) m 3 per le strade di tipo A;
  - b) b) m 2 per le strade di tipo D.
  - c) Per le altre strade, nei casi di cui al presente comma, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione, per cui è consentita la realizzazione a confine con la proprietà stradale comprensiva di marciapiede, del quale ne va tenuto conto in ogni caso, anche se non presente e se al di fuori della proprietà stradale, per una sua eventuale futura realizzazione. Restano comunque valide le norme di cui all'art.18 del Codice della Strada in materia di sicurezza per la circolazione.
  - d) qualora nei tessuti esistenti di formazione recente si evidenzino un allineamento prevalente, determinato da muri di cinta o recinzioni, di qualsiasi natura e consistenza, da valutare su una distanza massima di 50 m per lato dal confine della proprietà, le distanze possono essere determinate su tale allineamento. In tal caso il titolo abilitativo è subordinato a un preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il titolare della proprietà rinuncia a qualsiasi indennizzo per le opere da realizzare in caso di espropriazione per interventi di pubblica utilità.  
In assenza di allineamenti prevalenti deve essere rispettata la distanza di cui alle lett. a, b, c.
  - e) Casi particolari, anche per quanto riguarda le disposizioni di cui all'art.18 del Codice della Strada e per altezze significative dei manufatti, saranno valutati di volta in volta dall'ente proprietario della strada. Per le strade di competenza comunale, tali fattispecie saranno valutate dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in sede di piani attuativi e dal dirigente del servizio urbanistica per i casi di permesso a costruire.
6. La distanza dal confine stradale, all'interno delle macroaree o dei centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, piantagioni o siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza inferiore ad 1 m dal terreno, non può essere inferiore a 2 m. Qualora sia presente una recinzione o muro di cinta, le piantagioni o siepi vive dovranno essere posizionate all'interno dei predetti manufatti. Restano comunque valide le disposizioni di cui all'art.18 del Codice della Strada in materia di sicurezza della circolazione.
7. La distanza dal confine stradale, all'interno delle macroaree o dei centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m dal terreno, non può essere inferiore a:

- a) 3 m.
- b) qualora nei tessuti esistenti di formazione recente si evidenzino un allineamento prevalente, determinato da siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, da valutare su una distanza massima di 50 m per lato dal confine della proprietà, le distanze possono essere determinate su tale allineamento. In tal caso il titolo abilitativo è subordinato a un preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il titolare della proprietà rinuncia a qualsiasi indennizzo per le opere da realizzare in caso di espropriazione per interventi di pubblica utilità.

In assenza di allineamenti prevalenti deve essere rispettata la distanza di cui alla lett. a.

- 8. All'interno delle macroaree o dei centri abitati, la distanza dal confine stradale da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, laterale alla strada non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi ed escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
- 9. La fascia di rispetto nelle curve, all'interno macroaree o dei centri abitati, in relazione all'ampiezza della curvatura è così determinata:
  - a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri riportati nel presente articolo;
  - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà confinanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza del confine stradale, con i criteri riportati nel presente articolo, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
- 10. All'interno delle macroaree o dei centri abitati, in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, si deve aggiungere, oltre alla larghezza della fascia di rispetto, con i criteri riportati ai commi precedenti, l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia il doppio delle distanze stabilite nei precedenti commi, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi dei due lati.
- 11. Qualora l'area ricadente nelle fasce di rispetto, produca diritti edificatori, secondo la disciplina della componente nella quale ricade, questi possono essere esercitati su aree esterne le fasce di rispetto, confinanti ed appartenenti alla stessa componente.
- 12. Nelle fasce di rispetto è vietato ogni altro tipo di intervento, ad eccezione di:
  - sistemazioni a giardino;
  - parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificio;
  - reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche;

- canalizzazioni irrigue;
  - pozzi;
  - metanodotti, gasdotti, ecc.;
  - cabine di distribuzione elettrica;
  - strade a servizio dell'edificazione prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle varie opere consentite in dette fasce; strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti per uso autotrazione.
13. Nel caso di realizzazione di vani interrati vanno rispettate dal confine stradale le distanze minime previste dal Codice Civile.

#### **Art. 15 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici**

1. La distanza tra fabbricati  $D_f$ , è definita nelle NTA del PRG, parte strutturale, con le seguenti ed ulteriori integrazioni.
2. La distanza fra due edifici rappresenta la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro del muro esterno dell'edificio ed il perimetro del muro esterno di un edificio fronteggiante misurata (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto. Se il perimetro in quel punto fosse costituito da una linea curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).
3. Si definisce parete antistante di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete perimetrale per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).
4. Nella misura della distanza tra due edifici sono escluse le scale esterne a sbalzo, le canne fumarie, gli impianti tecnologici esterni e gli elementi decorativi.
5. La distanza tra pareti finestrate di un edificio e pareti di un altro edificio antistante da rispettare sono:
  - nei tessuti di formazione storica non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra gli edifici preesistenti;
  - nei tessuti di formazione recente m 10;
  - nei tessuti di nuovo impianto oltre alla distanza di m 10 è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale valore si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiori a m 12.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano state interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco

al servizio di singoli edifici) – devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e 15;
- m 10 per lato, per strade di larghezza superiori a m 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

#### **Art. 16 - Distanze da un muro di sostegno**

1. La distanza fra una parete finestrata e un muro di sostegno o contenimento non deve essere inferiore a due terzi dell'altezza del muro di sostegno.

#### **Art. 17 - Deroghe alle distanze**

1. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.A. con previsioni plano-volumetriche.

### **Capo 4° Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale**

#### **Art. 18 – Dimensionamento e localizzazione degli standard urbanistici**

1. Gli standard urbanistici sono dimensionati nel PRG, parte strutturale, e le aree ad essi destinate sono individuate fondiariamente nel PRG, parte operativa,.

#### **Art. 19 - Disciplina delle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale**

1. Il PRG, parte operativa, individua, per tutte le aree, le seguenti disposizioni generali:
  - a. l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto definitivo, costituito dagli elaborati previsti all'Art. 25 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 e successive modifiche e integrazioni, relativo alla sistemazione dell'intera area, che, comunque, può essere attivata per comparti funzionanti;
  - b. il progetto deve, tra l'altro, prevedere:
    - il miglior inserimento dell'opera nel contesto (accessibilità, assetto morfologico, ecc.);
    - la salvaguardia, per quanto possibile, del profilo naturale del terreno;

- la definizione dei margini, al fine di garantire la sicurezza;
- le aree per parcheggi, con gli stalli in materiali permeabili o semipermeabili e le corsie di manovra e distribuzione in asfalto;
- gli attraversamenti rialzati, per facilitare l'attraversamento delle strade;
- un sistema di recinzioni e cancellate, di disegno semplice, che devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze;
- la pavimentazione degli spazi aperti con: pietra locale, mattoni, calcestruzzo spazzolato, pietra sintetica e materiali simili;
- la sistemazione delle aree di pertinenza con alberature, arbusti, spazi verdi, percorsi carrabili e pedonali, ecc.;
- la salvaguardia degli alberi realizzando intorno ad essi un limite ben riconoscibile;
- un sistema di sedute caratterizzato per sobrietà estetica, con materiali resistenti alle intemperie (se esterne) ed al vandalismo;
- le aree destinate alla raccolta dei rifiuti, che non interferiscano né con i percorsi carrabili né con i percorsi pedonali e siano facilmente raggiungibili;
- il recupero delle acque meteoriche.

#### **Art. 20 - Titolarità degli interventi**

1. Gli interventi devono essere realizzati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti. Possono essere realizzati anche da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con il Comune contenente, tra l'altro, la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe e la durata.

#### **Art. 21 - Disciplina per la modifica della destinazione delle aree**

1. Nel corso della durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'Art. 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e mm. ii., può motivatamente disporre, adottando apposita variante al PRG parte operativa, che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle previste nel PRG, parte operativa
2. Le varianti di cui al comma 1 sono adottate dal Consiglio Comunale con le procedure previste agli Artt. 13 e 14 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, i cui tempi sono ridotti della metà, e sono inviate alla Provincia. Tali varianti possono essere approvate dal Consiglio Comunale qualora la Provincia, entro 30 giorni dal ricevimento degli atti e previa istruttoria, non convoca la conferenza istituzionale, di cui all'Art. 15 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, o comunica di non doverla attivare.

#### **Art. 22 - Disciplina delle aree per la salute e l'assistenza**

1. Le aree per la salute e l'assistenza sono destinate alla realizzazioni di sedi per centri sanitari, poliambulatori, consultori, servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, case di cura, residenze sanitarie assistite, laboratori analisi, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati e simili, sia pubblici che privati.
2. All'interno degli edifici destinati alle attività, oltre agli impianti, possono essere localizzate anche attrezzature di servizio complementari del tipo TPE2, TSP1 aventi una dimensione massima della SUC-Urb di 100 mq.

#### **Art. 23 - Disciplina delle aree per verde pubblico in parchi urbani**

1. Le aree per verde pubblico in parchi urbani sono aree di ampia dimensione Tali aree devono essere sistemate con spazi adatti per la ricreazione, il gioco libero, il riposo ed aventi adeguati sistemi vegetali che garantiscano la rigenerazione dell'ossigeno (bosco urbano), il filtraggio dei rumori e dello smog e per la realizzazione di paesaggi naturali alternativi all'edificato.
2. In tali aree possono essere realizzate strutture, in legno o materiali metallici, prive di fondazioni, non stabilmente infisse al suolo e facilmente rimovibili, per chioschi, edicole e servizi igienici, della dimensione massima di SUC-Urb = 16 mq e H = 3 m.

#### **Art. 24 - Disciplina delle aree per le attrezzature per lo sport e le attività culturali**

1. Le aree per le attrezzature per lo sport sono destinate alla realizzazione degli impianti e dei servizi necessari per l'impiantistica sportiva, quali palestre, piscine con coperture fisse e/o smontabili, campi sportivi e attrezzature scoperte e quanto altro necessario per la pratica sportiva. Tenendo conto, principalmente, del corretto orientamento degli impianti, tali aree devono essere sistemate con specie vegetali dense che garantiscano la separazione dalle strade e la protezione dai venti.
2. Le aree per le attività culturali sono destinate alla realizzazione di sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni, centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, centri congressuali polivalenti e similari.
3. All'interno degli edifici destinati alle attività, oltre agli impianti, possono essere localizzate anche attrezzature di servizio complementari del tipo TPE2, TSP1 aventi una dimensione massima della SUC-Urb di 100 mq.

#### **Art. 25 - Disciplina delle aree per infrastrutture tecnologiche**

1. Le aree per infrastrutture tecnologiche sono destinate alla realizzazione di:
  - infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità;

- infrastrutture tecnologiche e di distribuzione del gas o metano;
- infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'acqua;
- infrastrutture per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- servizi di trasporto ed altri servizi collegati.

## **Art. 26 - Disciplina delle aree per la protezione civile**

1. Le aree per la protezione civile sono destinate, principalmente, alla realizzazione di aree di ricovero della popolazione, secondo quanto stabilito nel PRG, parte strutturale.
2. In tali aree possono essere realizzate anche attrezzature di servizio complementari del tipo TPE2, TSP1, nel rispetto dell'UT di 0,3 mq/mq e comunque aventi una dimensione massima della SUC-Urb di 100 mq, altezza 4.50 m.

## **Art. 27 - Disciplina degli interventi nelle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale**

1. La disciplina delle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale è riassunta nella seguente tabella:

	Interventi Ammessi	Ut	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Parcheggi pertinenziali	H	Ip	Ipa
aree per la salute e l'assistenza	MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, RU, NC, BA, OP, SP1, SP2, SP3, SP4	Esistente (per gli edifici esistenti) 0,10 mq/mq	10mq/100mq di Sf	10mq/100mq di Sf	20 mq/100mq di SUC-Urb	Esistente; 10,50m	Esistente; 30% Sf	1/50 mq di Sf libera
aree per verde pubblico in parchi urbani	MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, BA, OP, SP1, SP2, SP3, SP4 (per gli edifici esistenti)	Esistente (per gli edifici esistenti)	I	1mq/100mq di St	20 mq/100mq di SUC-Urb	Esistente (per gli edifici esistenti)	Esistente	Esistente
aree per le attrezzature sportive e culturali	MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, RU, NC, BA, OP, SP1, SP2, SP3, SP4	Esistente (per gli edifici esistenti) 0,10 mq/mq	10mq/100mq di Sf	10mq/100mq di Sf	20 mq/100mq di SUC-Urb	Esistente; 10,50m	Esistente; 30% Sf	1/50 mq di Sf libera

aree per infrastrutture tecnologiche	MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, RU, NC, BA, OP, SP1, SP2, SP3, SP4	Esistente (per gli edifici esistenti) 0,10 mq/mq	10mq/100mq di Sf	10 mq/100mq di SUC-Urb	20 mq/100mq di SUC-Urb	Esistente; 10m	Esistente; 30% Sf	1/50 mq di Sf libera
aree per la protezione civile	MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, RU, NC, BA, OP, SP1, SP2, SP3, SP4	Esistente (per gli edifici esistenti) 0,30 mq/mq	10mq/100mq di Sf	30 mq/100mq di SUC-Urb	20 mq/100mq di SUC-Urb	Esistente; 6,50m	Esistente; 30% Sf	1/50 mq di Sf libera

## Capo 5° Aree spazi pubblici e per le attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali

### Art. 28 - Disciplina delle aree per l'istruzione

1. Le aree per istruzione sono destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, scuole fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori. Per l'attivazione, oltre alle presenti norme, deve essere rispettato quanto previsto dal decreto ministeriale 18 dicembre 1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica" e successive modifiche ed integrazioni.
2. All'interno degli edifici, possono essere localizzate anche attrezzature di servizio complementari del tipo TPE2, TSP1 aventi una dimensione massima della SUC-Urb di 100 mq.

### Art. 29 - Disciplina delle aree per le attrezzature di interesse comune

1. Le aree per le attrezzature di interesse comune sono destinate alla realizzazione di attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre similari.
2. Le attrezzature di interesse comune, in generale, comprendono edifici per i servizi sociali, culturali e ricreativi, sanitari, assistenziali, le sedi per la

pubblica amministrazione (comunale, provinciale, regionale, statale), le sedi di associazioni, di organismi partecipativi, di "caserme" e di società sportive. Comprendono inoltre edifici di uso A3 di interesse pubblico quali case-albergo per studenti e anziani, case parcheggio e similari.

3. Le attrezzature religiose comprendono edifici per i culti, opere parrocchiali, istituti religiosi educativi e assistenziali per bambini e anziani, ed attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive ad essi connesse e similari.
4. All'interno degli edifici, possono essere localizzate anche attrezzature di servizio complementari del tipo TPE2, TSP1 aventi una dimensione massima della SUC-Urb di 100 mq.

### **Art. 30 - Disciplina delle aree per verde pubblico attrezzato a parco per il gioco**

1. Le aree per verde pubblico attrezzate a parco per il gioco sono aree localizzate in prossimità degli insediamenti residenziali ed aventi dimensioni adeguate alla presenza della popolazione utente circostante, destinate alla realizzazione di spazi per il riposo ed il gioco.
2. In tali aree possono essere realizzate strutture, in legno o materiali metallici, prive di fondazioni, non stabilmente infisse al suolo e facilmente rimovibili, per chioschi, edicole e servizi igienici, della dimensione massima di SUC-Urb = 16 mq e H = 3 m.

### **Art. 31 - Disciplina delle aree per parcheggi**

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di parcheggi.
2. I parcheggi si suddividono in:
  - a. parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (P1);
  - b. parcheggi pertinenziali:
    - di uso riservato (P2);
    - di uso pubblico (P3);
  - c. parcheggi privati non pertinenziali.
3. I parcheggi pubblici (P1) sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta. Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
4. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro

manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

5. Di norma i parcheggi devono essere realizzati a pettine fuori dalla sede stradale ed essere alberati.
6. I parcheggi pertinenziali di uso riservato (P2) sono aree, o porzioni di aree, adibite al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, essi sono generalmente localizzati nella stessa area dell'insediamento e sono unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Non possono pertanto essere oggetto di un intervento di cambio d'uso se non congiuntamente con l'unità immobiliare di cui sono pertinenza. Possono eccezionalmente essere localizzati anche in altra area posta in un raggio di facile accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, con atto pubblico.
7. I parcheggi pertinenziali ad uso pubblico (P3) sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i dipendenti e i fornitori di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso pubblico devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni (salvo norme contrarie del P.A.), ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge. Il vincolo dell'uso pubblico di tali parcheggi deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo.
8. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali: i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte nelle NTA del PRG, parte strutturale, i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
9. Ai fini del rispetto degli standard le aree per parcheggi si misurano sempre al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra; sono viceversa comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo. Nei parcheggi pubblici (P1) e in quelli pertinenziali di uso comune (P3) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5x5.
10. I parcheggi sia pubblici che pertinenziali, se realizzati a raso devono essere sempre alberati con alberi d'alto fusto posti ogni 6/9 metri, di essenze autoctone di cui all' allegato... alle NTA del PRG, parte strutturale,, idonee a creare ombreggiamento. Ciascun albero deve essere

dotato di una superficie permeabile minima di mq.3. Devono essere rispettate le norme dettate dal Regolamento Edilizio riguardo ai tipi di pavimentazione, alla tutela del suolo dai rischi di inquinamento, ai tipi di essenze arboree e di elementi di arredo urbano.

11. In tutti i parcheggi P1, P2, P3, 1 posto ogni 50 va riservato per i portatori di handicap.

### **Art. 32 - Localizzazione e modalità di cessione degli standard.**

1. Nel caso di interventi edilizi ad attuazione diretta non ricompresi all'interno di un Piano Attuativo, il progetto allegato alla domanda deve individuare le aree per standard e definirne in modo dettagliato la sistemazione. Qualora sia prescritta la cessione al Comune di aree a parcheggi pubblici e verde pubblico, all'atto del ritiro della concessione deve essere firmato un atto d'obbligo per la loro cessione, che dovrà avvenire entro dodici mesi dall'inizio dei lavori.
2. Nel caso di Piani Attuativi, le aree per standard di parcheggi pubblici e verde pubblico devono essere individuate dal Piano Attuativo assieme alle modalità della loro sistemazione e cessione al Comune, qualora non prevista la monetizzazione di cui all'Art. 33 sono disciplinate nella relativa convenzione; nei successivi interventi edilizi in attuazione del P.A. non sono ulteriormente richiesti gli standard parcheggi pubblici e verde pubblico, in quanto già previsti. Il dimensionamento e la posizione sono indicati nel Piano Attuativo e sono precisati nei successivi progetti edilizi.
3. Oltre alle disposizioni di cui ai commi precedenti, per i comparti per i quali è stata definita la scheda norma, il Piano Attuativo dovrà rispettare quanto in essa previsto.

### **Art. 33 - Disciplina della monetizzazione**

1. Il PRG, parte operativa, individua i casi in cui, in relazione all'ubicazione degli insediamenti, previa richiesta del titolare della proprietà, gli spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali e gli spazi al servizio di insediamenti per attività produttive, possono essere monetizzati in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita.
2. I casi di cui al comma 1 riguardano:
  - a. tutti gli interventi ricadenti nei tessuti esistenti di formazione storica;
  - b. tutti gli interventi ricadenti nei tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività produttive, totalmente edificati ove non è possibile reperire adeguate aree atte a soddisfare l'esigenza dello standard;
  - c. qualora le "opere" da realizzare interessino un'area inferiore a 40 mq;

- d. qualora la realizzazione delle "opere" comporti un evidente contrasto con le caratteristiche architettoniche della zona o con prevalenti altri aspetti della pubblica utilità;
  - e. qualora le "opere" da realizzare non presentino sufficienti requisiti di funzionalità per dimensioni o localizzazioni.
  - f. Eventuali casi previsti dalle schede norma.
3. In generale gli spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali e gli spazi al servizio di insediamenti per attività produttive devono essere calcolati specificatamente per le singole destinazioni d'uso e sono riferibili all'ambito e/o al singolo immobile.
4. Per gli insediamenti produttivi, industriali ed artigianali, da realizzare su edifici esistenti, gli spazi al servizio di insediamenti stessi devono essere così calcolati:
- aree per parcheggio pubblico = 10% della Sf;
  - aree per verde pubblico = 5% della Sf.
5. I parametri economici di monetizzazione devono essere determinati dal Consiglio Comunale, ed aggiornati annualmente in sede di approvazione del bilancio comunale.
6. Gli importi, determinati sulla base del comma 5, devono essere corrisposti prima del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività.
7. Possono essere rateizzati, previa richiesta del titolare della proprietà, nel seguente modo:
- 25% dell'importo di cui al comma 5, da versare al momento del ritiro del permesso a costruire;
  - 25% dell'importo, oltre gli interessi legali, da versare entro 180 gg. naturali e consecutivi dalla data del primo versamento;
  - 25% dell'importo, oltre gli interessi legali, da versare entro 360 gg. naturali e consecutivi dalla data del primo versamento;
  - 25% dell'importo, oltre gli interessi legali, da versare entro 540 gg. naturali e consecutivi dalla data del primo versamento.
- A garanzia degli importi rateizzati deve essere prodotta polizza fidejussoria, comprensiva degli interessi legali e delle sanzioni previste dall'Art. 28 della legge regionale 3 novembre 2004, n. 21.
- Qualora il certificato di agibilità venisse richiesto prima, dei tempi di rateizzazione, ai fini del rilascio, devono essere presentate le ricevute degli avvenuti versamenti di tutte le rate.
8. Le somme derivanti dalla monetizzazione devono costituire:
- a. il fondo comunale per la mobilità, vincolato alla realizzazione di parcheggi pubblici;
  - b. il fondo comunale per l'ambiente, vincolato alla realizzazione di parchi urbani e territoriali e di spazi pubblici attrezzati a parco.

**Art. 34 - Disciplina degli interventi per le attrezzature al servizio di insediamenti residenziali**

1. La disciplina per le attrezzature al servizio di insediamenti residenziali è riassunta nella seguente tabella:

	aree per l'istruzione	attrezzature di interesse comune	aree per verde pubblico attrezzato a parco per il gioco	aree per parcheggi
Interventi Ammessi	MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, RU, NC, BA, OP	MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, RU, NC, BA, OP		
Ut	Esistente (per gli edifici esistenti) 0,10 mq/mq	Esistente (per gli edifici esistenti) 0,10 mq/mq		
Verde Pubblico	40 mq/100mq di SUC-Urb	40 mq/100mq di SUC-Urb		5mq/100mq di Sf
Parcheggi Pubblici	30 mq/100mq di SUC-Urb	30 mq/100mq di SUC-Urb		
Parcheggi pertinenziali	20 mq/100mq di SUC-Urb	20 mq/100mq di SUC-Urb	20 mq/100mq di SUC-Urb _	
H	Esistente; 10,50 m	Esistente; 6,50 m		
Ip	Esistente; 30% Sf	Esistente; 30% Sf	Esistente; 40% Sf	Esistente; 10% Sf
lpa	1/50 mq di Sf libera	1/50 mq di Sf libera	1/50 mq di Sf libera	1/50 mq di Sf libera

### **Art. 35 - Disciplina del verde privato, del verde privato ecologico e della superficie libera**

1. Il verde privato è lo spazio lasciato libero per garantire una valenza ecologica e paesaggistica all'interno delle macroaree.
2. Il verde privato ecologico è la percentuale di SL sistemata a verde naturale; esso non può essere inferiore al 50 % della SL.
3. Il verde privato e la superficie libera possono:
  - a. essere sistemati attraverso l'applicazione delle seguenti categorie di intervento SP1, SP2, SP3, SP4;
  - b. avere la seguenti destinazioni: esistente (per le Sf esistenti), Ap1, Ap5, Ap6;
  - c. avere, conseguentemente alle destinazioni ammesse, trasformazioni, attraverso l'applicazione delle seguenti categorie di intervento: MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, NC.

## **TITOLO II DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO**

### **Capo1° Trasformazioni del territorio**

### **Art. 36 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e opere di urbanizzazione**

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle macroaree può essere concessa o autorizzata nel rispetto delle condizioni previste al Titolo III Capo 1° delle NTA del PRG, parte strutturale, e le integrazioni di cui agli articoli successivi.

### **Art. 37 - Attuazione dei contenuti**

1. Le modalità di attuazione del PRG, Parte operativa, sono:
  - a. attuazione diretta;
  - b. attuazione indiretta.
2. L'attuazione diretta si articola in:
  - attuazione senza titolo;
  - attuazione diretta con titolo abilitativo.
3. L'attuazione indiretta si articola in:
  - attuazione indiretta tramite piano attuativo
4. Le modalità attuative delle previsioni di piano, qualora non stabilita dal PRG, parte strutturale, sono definite dalle presenti norme. Le modalità e le procedure per l'approvazione dei Piani attuativi e il rilascio del permesso di costruire per i progetti di opere pubbliche sono stabilite dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti

5. La tipologia dei Piani Attuativi (PA) si articola in:
- Piani Particolareggiati Esecutivi P.P.E;
  - Piani di Lottizzazione P.L.;
  - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni;
  - Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865 e successive modificazioni;
  - Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica, Privata o Mista (P.d.R.), di cui al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457;
  - Programmi integrati di intervento (P.I.R.), di cui alla L. 17/2/1992 n. 179 e successive modificazioni;
  - Programmi di recupero urbano (P.R.U.), di cui alla L. 4/12/1993 n. 493 e successive modificazioni, se approvati con valenza di Piano Attuativo;
  - Programmi Urbani Complessi (P.U.C.), di cui alla L.R. 11/4/97 n. 13;
  - Programmi di Recupero (P.R.) di cui all'art. 3 della L. 61/98 e alla L.R. 12/8/1998 n. 30 e successive mm. ii.

### **Art. 38 - Titoli abilitativi**

1. Sono subordinati a permesso di costruire gli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in particolare:
- a) NC;
  - b) RU;
  - c) RE3 (ristrutturazione edilizia che comprende anche modifiche del volume, della sagoma e dell'area di sedime);
  - d) RE1 e RE2, di immobili compresi nelle zone omogenee A, di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444;
  - e) Opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
  - f) Recinzioni, muri di cinta e cancellate antistanti le sedi viarie e le aree pubbliche e di uso pubblico, nonché riguardanti aree di superficie superiore a tremila metri quadrati, solamente nel caso in cui tali interventi non siano disciplinati dal regolamento edilizio comunale o dallo strumento urbanistico.
2. Sono subordinati a denuncia di inizio attività i seguenti interventi:
- a) interventi di cui al precedente comma se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi o dal PRG, parte operativa, mediante precise disposizioni relative alla consistenza planivolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani;
  - b) varianti a permessi di costruire, presentate anche in corso d'opera o prima dell'ultimazione dei lavori, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

- c) realizzazione, nel sottosuolo degli immobili, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari (Art.9 comma 1 L.122/1989) e che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;
- d) eliminazione delle barriere architettoniche che interessano immobili compresi negli elenchi di cui al titolo primo del D.Lgs 42/2004, nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici, che riguardano elementi strutturali e che comportano la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
- e) realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di modeste dimensioni al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agrituristico che non comportano nuove volumetrie urbanistiche;
- f) installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di nuovi volumi e che, ai sensi del regolamento edilizio comunale, non rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria.

3. La disciplina degli interventi definita dai commi precedenti è sintetizzata nella seguente tabella le cui note costituiscono parte integrante:

<b>Tipologia degli interventi edilizi</b>	<b>Attuazione</b>	<b>Titolo abilitativo</b>
<b>MO manutenzione ordinaria</b>	diretta	senza titolo
<b>MS manutenzione straordinaria che non interessa gli elementi costruttivi portanti</b>	diretta	senza titolo
<b>MS manutenzione straordinaria che interessa anche gli elementi costruttivi portanti</b>	diretta	denuncia di inizio attività
<b>MS manutenzione straordinaria che interessa aree e/o edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004</b>	diretta	permesso di costruire Previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.

<p><b>RC restauro e risanamento conservativo</b></p> <p>Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso 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, nonché la conseguente modifica delle aperture.</p>	<p><b>diretta o indiretta con Piano di Recupero (limitatamente ad alcuni interventi in Zona omogenea "A")</b></p>	<p><b>denuncia di inizio attività</b> Qualora il P.d. R. dettagli i singoli interventi</p> <p><b>permesso di costruire</b> Previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.</p>
<p><b>RE ristrutturazione edilizia</b></p> <p>Si intendono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la realizzazione o la modifica di aperture anche esterne, nonché la modifica delle unità immobiliari e delle superfici utili interne</p>	<p><b>diretta</b></p>	<p><b>denuncia di inizio attività</b></p>
<p><b>RE ristrutturazione edilizia nelle zone omogenee A</b></p> <p>Si intendono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la realizzazione o la modifica di aperture anche esterne, nonché la modifica delle unità immobiliari e delle superfici utili interne.</p>	<p><b>diretta</b></p>	<p><b>permesso di costruire</b> Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.</p>
<p><b>RE1 ristrutturazione edilizia parzialmente conservativa o leggera</b></p> <p>Si intendono gli interventi che prevedono la conservazione ed il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative</p>	<p><b>diretta</b></p>	<p><b>denuncia di inizio attività</b></p>

<p><b>RE1 ristrutturazione edilizia conservativa o leggera nelle zone omogenee A</b></p> <p>Si intendono gli interventi che prevedono la conservazione ed il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.</p>	<p>diretta</p>	<p><b>permesso di costruire</b></p> <p>Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.</p>
<p><b>RE2 ricostruzione in sito</b></p> <p>si intendono gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici, avente i parametri planivolumetrici, tipologici, costruttivi e di destinazione d'uso definiti nelle zone omogenee B, C, D, disciplinati da piani attuativi o dal PRG P.O. con specifiche disposizioni la cui sussistenza è dichiarata dal CC in sede di approvazione del PA</p>	<p>diretta</p>	<p><b>denuncia di inizio attività</b></p>
<p><b>RE2 ricostruzione in sito</b></p> <p>si intendono gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici, senza che siano definiti i parametri planovolumetrici, tipologici, costruttivi e di destinazione d'uso nelle zone omogenee B, C, D.</p>	<p>diretta</p>	<p><b>permesso di costruire</b></p>
<p><b>RE3 ristrutturazione edilizia totale</b></p> <p>demolizione e ricostruzione con variazioni planovolumetriche, con modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne, con mantenimento di un punto di contatto con l'area di sedime del preesistente edificio.</p>	<p>diretta</p>	<p><b>permesso di costruire</b></p> <p>Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.</p>

	Indiretta con piano di recupero	<p><b>Denuncia di inizio attività</b>  se l'intervento è disciplinato da piani attuativi o dal PRG P.O. con specifiche disposizioni la cui sussistenza è dichiarata dal CC in sede di approvazione del PA.  per gli interventi ricadenti in aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio e parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA. AA.</p>
<p><b>RE 4 ristrutturazione edilizia pesante</b>  si intendono gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione, totale o parziale, a distanza, anche con la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne, sia per motivi di pubblica incolumità che nei casi di delocalizzazione previsti dalle normative vigenti.</p>	Indiretta con piano di recupero	<p><b>permesso di costruire</b>  Per le aree di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.</p> <p><b>Denuncia di inizio attività</b>  se l'intervento è disciplinato da piani attuativi o dal PRG P.O. con specifiche disposizioni la cui sussistenza è dichiarata dal CC in sede di approvazione del PA.  Per gli interventi ricadenti in aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio e parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA. AA.</p>
<b>OI opere interne che non interessano gli elementi costruttivi portanti</b>	diretta	denuncia di inizio attività
<b>OI opere interne che interessano gli elementi costruttivi portanti</b>	diretta	<p><b>permesso di costruire</b>  Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/05 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/04 previa comunicazione alla Soprintendenza competente</p>

<b>RU ristrutturazione urbanistica</b> si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio urbano con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, avente i parametri planovolumetrici, tipologici, costruttivi e di destinazione d'uso definiti da piani attuativi o dal PRG P.O. con specifiche disposizioni la cui sussistenza è dichiarata dal CC in sede di approvazione del PA.	diretta	<b>denuncia di inizio attività</b> Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.
<b>RU ristrutturazione urbanistica</b> si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, non avente i parametri planovolumetrici, tipologici, costruttivi e di destinazione d'uso definiti.	Indiretta con piano di recupero	<b>permesso di costruire</b> Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.
<b>NC nuova costruzione</b> avente i parametri planovolumetrici, tipologici, costruttivi e di destinazione d'uso definiti da piani attuativi o dal PRG P.O. con specifiche disposizioni la cui sussistenza è dichiarata dal CC in sede di approvazione del PA.	diretta	<b>denuncia di inizio attività</b>
	diretta	<b>permesso di costruire</b> Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.
<b>NC nuova costruzione</b> non avente i parametri planovolumetrici, tipologici, costruttivi e di destinazione d'uso definiti dal PRG, parte operativa, o da piani attuativi.	Indiretta con piano particolareggiato (PP), piano di Lottizzazione (PdL), piano per insediamenti produttivi (PIP)	<b>permesso di costruire</b> previo parere della Sovrintendenza ai BB. CC. AA. AA. nel caso che ricada in zone vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio
<b>AM ampliamento (nuova costruzione)</b>	diretta	<b>permesso di costruire</b>
<b>D demolizione</b>	diretta	<b>permesso di costruire</b>
<b>BA eliminazione di barriere architettoniche</b> che non riguardano elementi strutturali, che non comportano la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio e che non interessino immobili vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs 42/2004 nonché immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dal PRG;	diretta	senza titolo

<b>BA eliminazione di barriere architettoniche</b> che interessa edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o censiti ai sensi dell'Art. 33 L.R. 11/2005, che riguardano elementi strutturali e che comportano la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;	diretta	denuncia di inizio attività
<b>DS mutamento delle destinazioni d'uso</b>	diretta <hr/> Indiretta con piano di recupero zone "A"	senza titolo cambio d'uso nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della SUC fino ad un massimo di 30 Mq (escluso gli annessi agricoli) <hr/> denuncia di inizio attività senza opere o con opere subordinate a DIA <hr/> permesso di costruire
<b>OT opere temporanee</b>	diretta	Senza titolo
<b>OP opere pertinenziali</b>	diretta	Senza titolo
<b>Recinzioni, muri di cinta e cancellate</b> antistanti le sedi viarie e le aree pubbliche o di uso pubblico, nonché riguardanti aree di superficie superiore a 3000 Mq solamente nel caso in cui tali interventi non siano disciplinati dal Regolamento comunale	diretta	Permesso di costruire
<b>Opere di demolizione rinterri e scavi</b> che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere	diretta	Permesso di costruire
<b>Realizzazione di impianti sportivi e ricreativi</b> di modeste dimensioni al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo e agriturismo che non comportino nuove volumetrie urbanistiche	diretta	Denuncia inizio attività
<b>Installazione o revisione di impianti tecnologici</b> che comportano la realizzazione di nuovi volumi e che ai sensi del RE non rientrano tra gli interventi di MO	diretta	Denuncia inizio attività
<b>Parcheggi pertinenziali</b> alle unità immobiliari nel sottosuolo o al piano terra non in deroga al PRG o al Regolamento Edilizio	diretta	Denuncia inizio attività

## Note

(1) Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi in variante a permessi di costruire, presentate anche in corso d'opera o prima dell'ultimazione dei lavori, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

(2) Planivolumetrico:

Elaborato intermedio tra il piano attuativo e il progetto edilizio.

Esso deve contenere i seguenti elaborati:

1. Parametri urbanistici ed ecologici: superficie territoriale (St), superficie fondiaria (Sf), Indice di utilizzazione territoriale (Ut) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf), Indice di permeabilità (Ip), rapporto di copertura (Rc), Indice di piantumazione arboreo e arbustiva ;
2. Parametri edilizi: superficie utile coperta, superfici coperte, superficie permeabile, altezze degli edifici e/o delle diverse Articolazioni degli edifici stessi, volume totale..... % di utilizzazione della Suc ripartita fra residenza e altre attività;
3. Modalità di accesso, percorsi carrabili e parcheggio;
4. Indicazioni generali sulla sistemazione delle aree libere esterne agli edifici, in termini di variazione degli andamenti del terreno, di dotazione e caratteristiche degli apparati vegetali, di percorsi pedonali, di configurazione degli spazi pavimentati e attrezzati;
5. Schemi funzionali relativi alla distribuzione delle attività ospitate degli standard di verde e parcheggio ad esse connesse e delle relazioni funzionali.
6. Determinazione dei rapporti degli interventi e con gli eventuali edifici esistenti e confinanti, con la viabilità e con gli spazi pubblici esistenti al contorno in termini di distacchi, di allineamenti, di variazioni planimetriche, di altezze e di comparazione dei profili

(3) Art. 4 L.R. 1/2005

La commissione per la qualità architettonica e del paesaggio esprime parere relativamente agli interventi che interessano:

- a. Siti di interesse naturalistico (SIC, ZPS), le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche, di cui agli Art. 13, 14 e 16 della L.R. 27/2000;
- b. Le aree contigue di cui all'Art. 17 della L.R. 27/2000;
- c. I centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificio civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati nell'Art. 29 della L.R. 27/2000 (siti di maggiore rilevanza espressivi della storia degli insediamenti umani in Umbria; la rete della infrastrutturazione storica del territorio; le aree già vincolate ai sensi della L. 1497/1939 e della L. 431/1985, zone archeologiche); siti delle abbazie benedettine; aree di interesse archeologico corrispondenti al percorso dell'antica via Flaminia e delle relative diramazioni;
- d. Edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 53/74 e ss.mm.ii. quali immobili di interesse storico e architettonico.

## **Art. 39 – Perequazione urbanistica e condizioni premiali**

1. Al fine di assicurare l'applicazione dei principi di equa distribuzione:
  - dei diritti edificatori riconosciuti o attribuiti dalla pianificazione urbanistica;
  - degli oneri derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione in genere;
  - degli oneri derivanti dalla realizzazione di attrezzature di interesse comunale o sovracomunale;

- degli oneri derivanti dall'acquisizione delle aree per l'attività sportiva, verde pubblico, parcheggi, aree di protezione civile e l'edilizia sociale; definiti dal PRG parte strutturale all'Art. 23 tra i titolari della proprietà degli immobili interessati dagli interventi edificatori ricadenti nei tessuti prevalentemente residenziali di formazione recente e di nuovo impianto, il PRG, parte operativa, definisce i Comparti Edificatori comprendenti le aree edificabili, le aree di interesse pubblico destinate alla viabilità, parcheggi, aree di protezione civile, spazi di verde attrezzato e le eventuali aree per favorire l'edilizia sociale.
2. I diritti edificatori ammessi sono utilizzabili indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree di cui si compone il comparto.
  3. I comparti edificatori individuati, in prima approvazione, dal PRG, parte operativa, sono:

Macroarea	Ambito	Comparto
1	1.1.M	-
	1.2.M	-
2	2.1.T	1
		2
		3
		4
		5
		6
		7
		8
		9
		10
		11
	2.2.T	-
	2.3.T	12
3	3.1.T	1
		2
4	4.1.T	1
		2
		3
	4.2.T	-
5	5.1T	-
6	6.1.T	1
		2
		3
		4

		5
		6
		7
		8
	6.2.T	9
7	7.1.T	-
8	8.1.T	-
9	9.1.T	1
		2
		3

Ciascun comparto è stato perimetrato in termini fondiari nell'elaborato n.2 e n.3. In alcuni comparti, già negli elaborati .2 3 n.3, è stata individuata la delimitazione grafica delle aree da cedere o monetizzare in perequazione; in altri comparti l'estensione di tali aree è stata definita e quantificata solamente in termini numerici nella scheda norma di cui all'elaborato n.3, lasciando al piano attuativo il compito della individuazione grafica in rapporto alle esigenze della sistemazione urbanistica del comparto individuate dal soggetto attuatore e dall'amministrazione.

Per ciascun comparto edificatorio è stata elaborata specifica scheda norma, di cui all'elaborato 3, contenente l'individuazione del comparto in termini grafici e fondiari, gli indirizzi e le eventuali prescrizioni per la formazione del relativo Piano Attuativo, la consistenza in termini numerici della quantificazione delle aree da cedere in perequazione o eventualmente da monetizzare.

L'individuazione planimetrica in termini fondiaria delle aree pubbliche di interesse generale, previste negli elaborati n.2 e n.3, costituisce individuazione delle aree soggette ad espropriazione per pubblica utilità, nelle quali è istituito il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art.9 del DPR 327/2001 e ss.mm.ii.

Per il comparto edificatorio n.1 dell'ambito 2.1.T è stato elaborato anche lo studio planivolumetrico di cui all'elaborato 5, che ha valore di Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

4. All'interno dei comparti l'attuazione degli interventi è conseguente alla approvazione del P.A. che definisce:
  - a) i contenuti normativi;
  - b) gli indici Ut, Uf e le altezze;
  - c) le superfici coperte e gli spazi liberi;
  - d) gli schemi grafici relativi alle aree edificabili, alle aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di urbanizzazione in genere;
  - e) le tipologie edilizie, gli allineamenti, la sagoma di massimo ingombro, i materiali
  - f) eventuali aree per favorire l'edilizia sociale;
  - g) le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenza.

5. Nel rispetto del principio di equità tra i titolari della proprietà e di collaborazione con la Pubblica Amministrazione, all'interno dei comparti:
- ~ l'Ut complessivo è ottenuto sommando:
    - a) il valore espresso dalle aree edificabili;
    - b) il valore espresso dalle aree da destinare alla realizzazione di opere pubbliche, opere di urbanizzazione in genere, aree per l'edilizia sociale, qualora esse siano cedute al Comune, senza condizioni, oneri o indennizzi;
  - ~ il titolare della proprietà su cui ricadono le quote di opere pubbliche cede al Comune senza condizioni ed oneri la superficie prevista ed avrà diritto ad avere una quota millesimale della SUC-Urb realizzabile;
  - ~ i volumi conseguenti dovranno essere localizzati nelle aree edificabili a tal fine previste dal P.A. ripartendo in forma millesimale la SUC-Urb tra i singoli titolari delle proprietà;
  - ~ il Comune realizzerà le opere pubbliche previste; qualora gli interessati concorrano in parte o in tutto alla realizzazione delle stesse opere pubbliche previste, il Comune sulla base della quantificazione del costo delle stesse può applicare condizioni premiali concedendo incrementi dell'Ut nella misura definita con delibera del Consiglio comunale nel rispetto della SUC-Urb disponibile per le condizioni premiali di cui all'Art. 23 del PRG, parte strutturale.
6. Le quote di area da cedere, in applicazione del comma 5, per la realizzazione di opere pubbliche, opere di urbanizzazione in genere, aree per l'edilizia sociale, variano da un minimo del 25% ad un massimo del 35 % in relazione all'entità dell'area del comparto, alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione o delle attrezzature previste, alla previsione di edifici per favorire l'edilizia sociale. Valori superiori si possono applicare solo con il pieno consenso dei titolari della proprietà e comunque mai superiori al 40%.
7. Sono concesse condizioni premiali a favore dei titolari della proprietà che si impegnano ad attuare i seguenti interventi:
- il ripristino e la riqualificazione di spazi;
  - l'eliminazione di detrattori ambientali;
  - favorire lo sviluppo sostenibile, la riduzione del consumo delle risorse naturali ed energetiche;
  - favorire l'edilizia sociale;
- L'entità delle concessioni è definita con delibera del Consiglio comunale in relazione all'entità degli interventi previsti.
8. L'attuazione delle condizioni di cui ai commi precedenti è garantita da una convenzione sottoscritta tra i titolari della proprietà e l'Amministrazione comunale secondo lo schema generale deliberato dal Consiglio comunale

nel rispetto della SUC-Urb disponibile per le condizioni premiali di cui all'Art. 23 del PRG, parte strutturale.

## **Capo 2° Disciplina del territorio nelle macroaree**

### **Art. 40 - Organizzazione delle norme di zona omogenea**

1. Il PRG, parte strutturale,, definisce le macroaree, all'interno delle quali sono delimitati gli ambiti prevalentemente residenziali, prevalentemente produttivi, o per servizi, caratterizzati dalla prevalenza di tessuti esistenti o di nuovo impianto soggetti ad azioni di mantenimento o trasformazione.
2. I tessuti sono Articolati in zone omogenee nel rispetto del D.M. 02/04/1968 n.1444. Le zone omogenee sono, dal PRG, parte operativa, costruite ed Articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, delle azioni di mantenimento o trasformazione, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione.
3. Gli strumenti di attuazione, possono aggiungere norme integrative di carattere gestionale o specifiche prescrizioni, fermo restando i contenuti di invariante definiti dal PRG, parte strutturale, e PRG, parte operativa.

### **Art. 41 - Efficacia prevalente delle norme di tutela sulle norme di zona omogenea**

1. In ciascun porzione del territorio, ricadente negli ambiti si applicano le norme della zona omogenea in cui la porzione stessa ricade, nonché le eventuali norme di tutela definite dal PRG, parte strutturale al Titolo IV delle NTA; le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sulle norme di zona omogenea.

### **Art. 42 - Efficacia prevalente delle prescrizioni di carattere geologico e idraulico**

1. Le prescrizioni ed i vincoli di carattere geologico ed idraulico, derivanti dalle relative indagini e dagli studi di settore effettuati sul territorio comunale sono allegati come parte integrante al PRG, parte strutturale; hanno efficacia prevalente in caso di contrasto con le previsioni del PRG, parte operativa. Nei casi previsti dal PRG parte strutturale o da specifiche normative di studi geologici od idraulici puntuali questi vanno rapportati con quelli allegati al PRG, parte strutturale e ne costituiscono eventuale integrazione.

## **Art. 43 - Articolazione del territorio urbanizzato in zone**

1. In relazione alla definizione delle macroaree, alla loro ripartizione in ambiti ed alla classificazione dei tessuti, come definiti dal PRG, parte strutturale, il PRG, parte operativa,, attribuisce al territorio delimitato dalle macroaree la funzione d'uso prevalente:
  - a) residenziale;
  - b) per servizi ed infrastrutture;
  - c) per attività produttive.
2. Il PRG, parte operativa, attraverso una appropriata combinazione:
  - a) degli usi del territorio e degli edifici;
  - b) delle azioni di mantenimento o trasformazione;
  - c) della potenzialità edificatoria;
  - d) dei parametri ed edilizi;
  - e) dei tipi d'intervento;
  - f) degli strumenti di attuazionedefinisce, ai sensi del D.M. 02/04/1968 n.1444, le zone omogenee.
3. Le zone omogenee si Articolano in:
  - ~ Zone omogenee A - Tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziali. I parametri urbanistici, edilizi ed ecologici sono definiti all'Art 49.
  - ~ Zone omogenee B - Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificati. Esse sono suddivise in: B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14. I parametri urbanistici sono definiti all'Art 51.
  - ~ Zone omogenee C - Tessuti di nuovo impianto prevalentemente residenziali. Esse sono suddivise in: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8. I parametri urbanistici, edilizi ed ecologici sono definiti all'Art 51.
  - ~ Zone omogenee D - Tessuti prevalentemente produttivi esistenti e di nuovo impianto ove sono ammissibili insediamenti per attività produttive secondarie e terziarie. Esse sono suddivise in: D1, D2, D3. I parametri urbanistici, edilizi ed ecologici sono definiti all'Art. 52.
  - ~ Zone omogenee F - Tessuti prevalentemente per servizi esistenti e di nuovo impianto ripartiti in:
    - aree pubbliche, ove sono ammissibili servizi ed attrezzature di interesse comunale ed al servizio degli insediamenti residenziali preordinate all'esproprio;
    - aree private di uso pubblico, ove sono ammissibili servizi ed attrezzature assoggettati a convenzione;

- aree private, ove sono ammissibili servizi ed attrezzature di interesse generale realizzate e gestite da privati.

Esse sono suddivise in:

- a) aree pubbliche destinate a servizi ed attrezzature di interesse comunale ed al servizio degli insediamenti residenziali

Aree per : ~ salute ed assistenza; ~ infrastrutture tecnologiche; ~ interesse comune	Spu
Aree per:	
~ attrezzature per lo sport e la cultura pubbliche	Spo 1
~ attrezzature per lo sport e la cultura pubbliche	Spo 2
~ attrezzature per lo sport e la cultura pubbliche	Spo 3
Aree per la protezione civile	Pc
Aree per l'istruzione	Sc
Verde pubblico in parchi urbani	Vpu
Verde pubblico attrezzato a parco per il giuoco	Vpa
Parcheggi Pubblici	P

- b) aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale private

Aree per:	
~ attrezzature per lo sport private	Spo 4
~ Servizi Pubblici esercizi	Spe
~ Servizi Privati di Interesse Pubblico	Sp
~ Attività Ricettive Ristorative e Congressuali	Spr
• servizi ricettivi alberghieri, extralberghieri e ristorativi e altro	Spr 1
• servizi ricettivi alberghieri, extralberghieri e ristorativi e altro	Spr 2
• servizi ricettivi alberghieri, extralberghieri e ristorativi e altro	Spr 3
Aree per chiosco distributore carburanti	Spr 4

I parametri urbanistici, edilizi ed ecologici sono definiti all'Art. 53.

4. In relazione alle macroaree, agli ambiti ed alla classificazione dei tessuti, il territorio urbanizzato ed urbanizzabile delimitato dalle macroaree è riassunto come segue:

Macro aree	Ambiti	Località	Tessuti	Destinazione prevalente	zona omogenea	Tipologia degli interventi
1	1.1.M	Montone centro storico	Esistente formazione storica.	Residenziale	"A"	Mantenimento
	1.2.M	Montone centro storico	Esistente formazione recente.	Servizi sportivi	"F"	Mantenimento - Trasformazione
2	2.1.T	Montone	Esistente formazione recente. Nuovo impianto.	Residenziale	"B" "C" "F"	Trasformazione
	2.2.T	Montone campo sportivo	Esistente formazione recente. Nuovo impianto.	Servizi sportivi	"F"	Trasformazione
	2.3.T	Montone Coldicambio	Esistente formazione recente.	da produttivo a Residenziale	da "D" a "C"	Trasformazione (Riqualificazione Urbanistica)
3	3.1.T	Montone Palazzetto	Esistente formazione recente.	Residenziale	"B" "F"	Trasformazione
4	4.1.T	Corlo	Esistente formazione recente. Nuovo impianto.	Residenziale	"B" "C"	Trasformazione
	4.2.T	Corlo	Esistente formazione recente.	Turistico-ricettivo	"F"	Trasformazione
5	5.1.T	Corlo Produttiva	Esistente formazione recente.	Produttivo	"D"	Trasformazione
6	6.1.T	Santa Maria di Sette	Esistente formazione recente. Nuovo impianto.	Residenziale	"B" "C" "F"	Trasformazione
	6.2.T	Santa Maria di Sette	Esistente formazione recente. Nuovo impianto.	produttivo	"D"	Trasformazione
7	7.1.T	Laghi di Faldo	Esistente formazione recente.	Servizi sportivi	"F"	Trasformazione
8	8.2.T	Faldo Produttiva	Esistente formazione recente.	Produttivo	"D"	Trasformazione
9	9.1.T	Carpini	Esistente formazione recente.	Residenziale	"B" "C" "F"	Trasformazione

### Capo 3° Tipologia degli interventi

#### Art. 44 - Definizione e contenuti

1. Le tipologie di intervento urbanistico – edilizio ammesse, in attuazione della legislazione nazionale e regionale e definite dal PRG, parte strutturale, confermate dal PRG, parte operativa,, sono:

- ~ **MO Manutenzione ordinaria:** interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;
- ~ **OI Opere interne:** interventi da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti;
- ~ **MS Manutenzione straordinaria:** interventi comprendenti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, 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 modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;
- ~ **RC Restauro e Risanamento conservativo:** interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso 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, nonché la conseguente modifica delle aperture. Ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per interventi di restauro si intendono quegli interventi diretti sugli immobili e/o beni storici, vincolati

ai sensi del citato decreto, volti a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei valori culturali degli stessi; nel caso di interventi volti al miglioramento sismico degli immobili il restauro comprende altresì interventi di miglioramento strutturale;

- ~ **RE Ristrutturazione edilizia:** interventi che prevedono, nell'ambito della medesima unità edilizia la trasformazione di un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dall'originario. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- ~ **RE1 Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa:** gli interventi che prevedono, nell'ambito della medesima unità edilizia, la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria, nonché la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edifici, alterati a causa delle modifiche recenti o comunque privi di qualità significative;
- ~ **RE2 Interventi di ristrutturazione in sito:** Si intendono gli interventi che prevedono la completa demolizione e la successiva ricostruzione dell'intera unità edilizia esistente, nella medesima area di sedime e secondo gli stessi limiti planovolumetrici;
- ~ **RE3 Interventi di ristrutturazione edilizia totale:** Si intendono gli interventi che comportano la ricostruzione dell'unità edilizia con variazioni planovolumetriche nell'ambito del lotto formato dall'area di sedime dell'unità edilizia preesistente e delle eventuali pertinenze fermo restando la necessità di mantenere un punto di contatto con l'area di sedime;
- ~ **RE4 ristrutturazione edilizia pesante:** Si intendono gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione, totale o parziale, a distanza, anche con la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne, sia per motivi di pubblica incolumità che nei casi di delocalizzazione previsti dalle normative vigenti;
- ~ **RU Interventi di ristrutturazione urbanistica:** Si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- ~ **NU Interventi di nuovo impianto urbanistico:** Si intendono gli interventi che riguardano un insieme sistematico di opere

(urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, ecc.) necessarie alla realizzazione di nuovi insediamenti;

~ **NC Interventi di nuova costruzione:** Si intendono gli interventi volti alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planovolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, compresa la escavazione di pozzi;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;
6. le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta;
7. la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

~ **AM Ampliamento:** Si intendono interventi di nuova costruzione in allargamento o sopraelevazione degli edifici esistenti;

~ **DS Mutamento delle destinazioni d'uso:** Si intendono gli interventi volti al mutamento della destinazione d'uso di un edificio o di una singola unità immobiliare nel rispetto del complesso delle funzioni e destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea di riferimento o in un ambito territoriale dal presente PRG; i mutamenti delle destinazioni d'uso possono essere realizzate con o senza opere edilizie. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di 30 mq, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli edifici rurali non adibiti a residenza;

~ **BA Eliminazione di barriere architettoniche:** Si intendono gli interventi rivolti alla eliminazione di barriere architettoniche, essi non dovranno modificare le caratteristiche degli elementi strutturali né comportare la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma

dell'edificio. Nel caso che gli interventi interessino gli edifici vincolati, anche in parte, ai sensi del D.Lgs 42/2004 dovrà essere valuta, caso per caso, la possibilità di intervento e applicata la soluzione tecnica che meno interferisce con i caratteri architettonici, tipologici e costruttivi dell'edificio;

- ~ **OT Opere temporanee:** Si intendono gli interventi inerenti le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca e utilizzo di acque;
- ~ **OP Opere pertinenziali:** Si intendono gli interventi inerenti le opere pertinenziali degli edifici non qualificati come interventi di nuova costruzione; non costituiscono interventi di nuova edificazione quelli che interessano le opere pertinenziali di edifici relativamente a manufatti per impianti tecnologici e di arredo e/o la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2474 del 31.1.1973;
- ~ **Demolizione D:** Si intendono gli interventi che comportano la demolizione totale o parziale dei manufatti edilizi senza la loro ricostruzione;
- ~ **Sistemazione aree pertinenziali (SP):** si intendono i seguenti interventi :
  - SP1 piantumazione;
  - SP2 pavimentazione;
  - SP3 volumi per impianti tecnologici, impianti per l'attività sportiva privata;
  - SP4 recinzioni

## Capo 4° Classificazione degli usi del suolo e degli edifici

### Art. 45 - Usi del suolo

1. Fermo restando quanto previsto dal PRG, parte strutturale, il PRG, parte operativa,, attribuisce al territorio delimitato dalle macroaree e le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) prevalentemente residenziale;
  - b) prevalentemente produttivo;
  - c) prevalentemente per servizi, attrezzature ed infrastrutture
2. Le destinazioni d'uso del suolo e le relative percentuali, minime e massime, in riferimento alle funzioni ed attività insediabili sono riassunte come di seguito:

Destinazioni d'uso	Funzioni ed Attività					
	Abitativa (%)	Servizi (%)	produttive compatibili (%)	produttive incompatibili (%)	Terziarie (%)	Ricettive (%)
Prevalentemente residenziali	70-100	0-30	0-30	0	0-30	0-30
Prevalentemente produttive	0-10	0-20	0-100	0-100	0-50	0-50
Prevalentemente per servizi, attrezzature, ed infrastrutture	0	80-100	0	0	0-20	0-20

3. La % della ripartizione delle funzioni e delle attività vale anche per l'uso degli edifici.

### Art. 46 - Usi degli edifici

1. Fermo restando quanto previsto dal PRG, parte strutturale, all'Art. 15 il PRG, parte operativa, attribuisce al territorio delimitato dalle macroaree le funzioni, le attività e le destinazioni d'uso degli edifici all'interno delle macroaree.

Le funzioni sono:

  - a) Abitative;
  - b) Servizi collettivi e pubblica amministrazione;
  - c) Infrastrutture territoriali

Le attività sono:

  - a) Produttive;
  - b) Terziarie;
  - c) Ricettive, alberghiere e congressuali.

2. Le destinazioni d'uso degli edifici relative alle funzioni sono:

Abitative (A)	A1	abitazione in ambiente urbano
	A3	abitazione collettiva

Servizi sociali e di interesse generale (SG)	SG1	sedi per al pubblica amministrazione(Ammministrazioni comunali, enti pubblici a livello comunale, sicurezza e ordine pubblico.....)
	SG2	servizi sanitari
	SG3	servizi di assistenza sociale (convitti, centri di rieducazione.....)
	SG4	servizi scolastici di base
	SG5	servizi scolastici superiori e formazione professionale;
	SG6	servizi per il culto e attività religiose (edifici per il culto, attività connesse senza fine di lucro.....)
	SG7	servizi cimiteriali
	SG8	attività fieristiche e espositive

Servizi culturali, sportivi e di vita comunitaria (SC)	SC1	servizi culturali, ricreativi
	SC2	servizi sportivi
	SC3	servizi di vita comunitaria

Infrastrutture Territoriali (IT)	IT1	aree per la mobilità veicolare
	IT2	aree attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
	IT3	Aree parcheggi pubblici in sede propria
	IT4	reti tecnologiche e relativi impianti
	IT5	impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti
	IT6	impianti di trasmissione via etere
	IT7	aree attrezzate per attività itineranti temporanee

3. Le destinazioni d'uso relative alle attività sono:

Attività Produttive a) Industria (PI)	PI1	manufatti per attività di produzione
	PI2	magazzinaggio per attività industriali
	PI3	uffici a servizio dell'attività di produzione industriale;
	PI4	alloggio per la custodia
	PI5	estrazioni di materiali di cava o minerali e prima lavorazione.
Attività Produttive b) Artigianato (PA)	PA1	Artigianato di produzione e servizio compatibile con l'ambiente urbano di carattere prevalentemente residenziale
	PA2	Artigianato di produzione e servizio incompatibile con l'ambiente urbano di carattere prevalentemente residenziale
	PA3	magazzini e depositi per attività Artigianali
	PA4	locali per la gestione e commercializzazione
	PA5	alloggi per la custodia
Attività Produttive c) Trasporto, logistica e parcheggio (TLP)	TLP1	movimentazione, magazzinaggio e distribuzione merci
Attività Produttive d) Commercio all'ingrosso e depositi (PC)	PC1	magazzini e depositi per attività commerciali all'ingrosso

Attività Terziarie a) Commercio (TC)	TC1	esercizi di dettaglio e di vicinato fino a 150 mq
	TC2	medie strutture di vendita compresa tra 151 mq e 600 mq
	TC3	medie strutture di vendita compresa tra 601 mq e 1500 mq
	TC4	distribuzione carburanti per uso autotrazione
	TC5	commercio al dettaglio su aree pubbliche
Attività Terziarie b) Pubblici Esercizi (TPE)	TPE1	esercizi commerciali di pubblico interesse (tabaccherie, farmacie, .....
	TPE2	esercizi commerciali pubblici fino a 150 mq complessivi (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, birrerie, enoteche.....)
	TPE3	esercizi commerciali pubblici oltre 151 mq complessivi (intrattenimento e spettacolo bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, birrerie, enoteche.....)
	TPE4	parcheggi pubblici a pagamenti
Attività Terziarie c) Servizi Privati (TSP)	TSP1	attività di produzione di beni immateriali o di servizi alle imprese o alla persona con superficie fino a 250 mq (uffici e studi professionali, servizi culturali, servizi alle attività produttive, attività di servizio alle persone o per la casa, servizi medici, paramedici e veterinari, laboratori di analisi, attività delle poste e delle telecomunicazioni, attività di ricerca scientifica)
	TSP2	attività di produzione di beni immateriali o di servizi alle imprese o alla persona con superficie superiore a 250 mq (sedi di banche e assicurazioni, sedi di organizzazioni economiche, associazioni di categoria e professionali, sindacati, attività fieristiche e congressuali)
	TSP3	discoteche

Attività ricettive ristorative e congressuali (RRC)	RRC1	attività ricettive all'aria aperta
	RRC2	attività ricettive alberghiere
	RRC3	attività ricettive extralberghiere
	RRC4	residenze d'epoca
	RRC5	centri congressuali

L'elenco destinazioni d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per analogia.

4. L'elenco degli usi serve come riferimento:

- per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PRG, parte operativa;
- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standard),
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione;
- per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

#### **Art. 47 - Classificazione degli usi e delle attrezzature nelle aree di pertinenza degli edifici**

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono definite le seguenti destinazioni d'uso:

Ap1	giardino ed orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato)
Ap2	parcheggio privato e a pagamento
Ap3	magazzinaggio a cielo aperto
Ap4	artigianato di servizio a cielo aperto (meccanici, carrozzieri, etc.)
Ap5	impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva (campi bocce, campo tennis, piscina, etc.)
Ap6	parcheggi pertinenziali

2. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

## **Capo 5° Macroaree**

### **Art. 48 - Caratteri generali**

1. Ai sensi di quanto stabilito dal PRG, parte strutturale,, il territorio urbanizzato ed urbanizzabile ai fini abitativi, produttivi artigianali ed industriale, per i servizi di interesse generale e di quelli residenziali, è delimitato dal perimetro delle Macroaree all'interno delle quali sono definiti gli ambiti prevalentemente residenziali, prevalentemente produttivi, o per servizi, caratterizzati dalla prevalenza di tessuti esistenti o di nuovo impianto soggetti ad azioni di mantenimento o trasformazione.
2. Il perimetro delle macroaree può essere modificato senza che ciò costituisca variante al PRG, parte strutturale, una sola volta. L'entità di tale variazione rispetto al "Dimensionamento PRG, parte strutturale," allegato 6 a condizione che:
  - a. la modifica interessi solo superfici di zone di nuovo impianto ad attuazione indiretta per un valore max del 10% e tale ampliamento non vada ad interessare componenti del sistema ambientale;
  - b. la Suc-urb non superi del 5% quella prevista nella macroarea riportata nell'allegato 6 alle presenti norme "Dimensionamento PRG, parte strutturale";
  - c. le modifiche e gli incrementi siano finalizzati a perseguire migliori soluzioni di assetto complessivo dal punto di vista urbanistico, di accessibilità, di condizioni ambientali, di qualità paesaggistiche, di dotazione di standard.
3. Per ogni macroarea sono:
  - a. Articolati gli ambiti in zone omogenee assegnando ad essi specifici caratteri e parametri d'intervento urbanistici ed edilizi nei limiti riportati nell'allegato 6 "Dimensionamento PRG, parte strutturale;
  - b. definite le norme tecniche d'attuazione articolando gli interventi ammessi;
  - c. assicurati il soddisfacimento degli standard in riferimento ai dati quantitativi riportati nell'allegato 6 "Dimensionamento PRG, parte strutturale"

### **Art. 49 - Azioni di mantenimento**

1. Le azioni di mantenimento si applicano agli ambiti contenenti tessuti esistenti di formazione storica con destinazione prevalentemente residenziale corrispondenti alle zone omogenee A ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444; esse sono tese alla conservazione e alla tutela dei caratteri fisici, morfologici e funzionali dei tessuti stessi promuovendone la valorizzazione.
2. Le azioni dovranno diversificarsi a secondo dei seguenti caratteri:
  - a) Edilizia speciale, monumentale o atipica;

- b) Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra;
- c) Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata.

3. I titoli abilitativi per le modalità di intervento sono:

- a) attuazione diretta soltanto nei casi di MO, MS, RE1, OI, OP;
- b) attuazione indiretta, con Piano Attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista, nei casi di RC, DS approvati con le modalità previste dalla legislazione regionale; potranno inoltre essere definiti ulteriori comparti in cui l'attuazione può avvenire con Piani Attuativi.

I Piani Attuativi potranno prevedere:

- ~ la ristrutturazione di interi complessi edilizi, di gruppi di edifici aventi carattere di continuità, ovvero di singoli edifici di particolare valore storico, artistico, architettonico e monumentale, per migliorarne la staticità, le condizioni igienico-sanitarie e l'aspetto architettonico originario, creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico e modificando eventualmente le destinazioni d'uso con altre compatibili;
- ~ il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi edilizi da risanare.

I Piani Attuativi dovranno rispettare i seguenti obiettivi:

- ~ conservazione del complesso edilizio nella sua inscindibile unità formale e strutturale;
- ~ ripristino, ove possibile, dei suoi caratteri architettonici e decorativi mediante la conservazione dell'aspetto esterno originario;
- ~ ripristino delle parti alterate;
- ~ conservazione dell'impianto tipologico-architettonico e delle eventuali parti decorative interne ed esterne;
- ~ eliminazione di superfetazioni.
- ~ edifici da risanare.

4. Tutti i progetti relativi agli interventi consentiti dovranno essere redatti secondo i contenuti di cui all'allegato 5 delle NTA del PRG, parte strutturale, e dovranno contenere inoltre i seguenti elaborati:

- ~ rilievo planimetrico, piante, prospetti e sezioni, nonché elementi decorativi dei fabbricati costituenti il complesso edilizio;
- ~ indagine storica e tipologica;
- ~ dettagliato rilievo fotografico;
- ~ proposta di nuovo assetto con indicazione dei volumi e superfici da ristrutturare o demolire, degli elementi da risanare e restaurare, delle destinazioni d'uso previste, dei materiali e finiture interne ed esterne, delle parti decorative.

5. Gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri:

	Ut	Uf	H	Ip
A	esistente	esistente	esistente	esistente

6. È consentito:
- il cambiamento di destinazione d'uso purché compatibile con il mantenimento dei caratteri architettonici, ambientali e paesistici dei singoli edifici e del loro contesto;
  - le destinazioni d'uso dovranno garantire i relativi standard.
7. Non rientrano tra gli usi definiti compatibili:
- i centri commerciali e direzionali o comunque le attività commerciali con superficie di calpestio superiore a mq. 151;
  - attività di produzione di beni e servizi contrastanti sotto il profilo ambientale ed edilizio con le altre forme insediative;
  - attività che comportino, a giudizio della competente USL, emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso in forma tale da ritenersi incompatibile con le altre forme insediative presenti ed ammesse.
8. In relazione alle destinazioni d'uso consentite, il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche realizzati anche all'esterno della macroarea; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo.
9. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate previa deliberazione degli importi relativi ai vari standard.
10. Gli edifici:
- sono coperti da vincolo ad altius non tollendi, salvo i casi previsti dalla legislazione regionale vigente;
  - possono essere oggetto di variazione della SUC-Urb esistente, applicando le categorie di intervento assegnate, rimanendo comunque all'interno del volume esistente.
11. È vietata:
- a) la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso abitativo aventi una SUC-Urb inferiore a 60 mq;
  - b) possono essere realizzate nuove unità immobiliari ad uso abitativo, soltanto se, oltre al rispetto della lett. a, viene reperito, per ogni

abitazione, almeno un locale accessorio di servizio (ripostiglio, fondo, cantina, soffitta praticabile, ecc.) avente una SUC-Urb minima di 6 mq.

12. Nelle more di recepimento nel regolamento edilizio comunale della DGR 420/2007, si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle NTA del PRG, parte strutturale; l'attribuzione della classificazione, di cui al comma 2, è fatta in sede di progetto edilizio o di piano attuativo e confermata dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### **Art. 50 - Azioni di trasformazione**

1. Le azioni di trasformazione si applicano ai:
  - a) Tessuti esistenti di formazione recente, che rappresentano le zone prevalentemente residenziali o produttive totalmente o parzialmente edificate, di edificazione recente compiuta o sostanzialmente compiuta da sottoporre ad interventi di completamento edilizio o di riqualificazione edilizia ed urbanistica;
  - b) Tessuti di nuovo impianto, che rappresentano le zone prevalentemente residenziali o produttive destinati a nuovi complessi insediativi, che si identificano come aree di nuova edificazione per soddisfare le esigenze previste dal PRG, parte strutturale.

#### **Art. 51 - Azioni di trasformazione nei tessuti prevalentemente residenziali**

1. Nei limiti riportati nell'allegato 6 "Dimensionamento PRG, parte strutturale" sono perimetrali in termini fondiari i tessuti prevalentemente residenziali e le singole zone omogenee.
2. Negli ambiti sono definiti i parametri edilizi, urbanistici ed ecologici nel rispetto dei seguenti valori:
  - a) Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali, corrispondenti alle zone omogenee B ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444 i cui parametri sono:

	<b>If</b>	<b>Uf</b>	<b>H</b>	<b>Ic</b>	<b>Ip</b>	<b>Ipa</b>
B0 (1)	1,50	0,47	10,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B1	1,80	0,56	10,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B2	1,50	0,47	7,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B3	1,20	0,38	6,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B4	1,00	0,31	8,00	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B5	0,64	0,20	6,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B6	0,50	0,16	6,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B7	0,40	0,13	6,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B8	0,30	0,09	6,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B9	1,70	0,5	10,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B10	1,50	0,47	9,00	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B11	1,20	0,38	7,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B12	1,00	0,30	7,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B13	0,80	0,25	6,0	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B14	0,25	0,08	4,50	esistente o 50 % di Sf	esistente o 30 - 50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf

(1) Corrisponde alla zona B del PdF

(2) Da B9 a B14 corrispondono alle zone C del PdF ove valgono i contenuti del PPA approvato.

- b) Tessuti di nuovo impianto prevalentemente residenziali corrispondenti alle zone omogenee C ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444 i cui parametri sono:

	It	Ut	If	Uf	H	Ic max.	Ip	Ipa	Ipa
C1	1,25	0,39	1,64	0,51	9,00	40% di St	30-50% di St	2,5-10 alb ogni 100 mq di St	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf
C2	0,80	0,25	1,23 1,40 <sub>(1)</sub>	0,38 0,44 <sub>(1)</sub>	10,50	40% di St	30-50% di St	2,5-10 alb ogni 100 mq di St	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf
C3	0,60	0,19	0,56 0,82 <sub>(1)</sub>	0,18 0,26 <sub>(1)</sub>	6,50	40% di St	30-50% di St	2,5-10 alb ogni 100 mq di St	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf
C4	0,50	0,16	0,56 0,93 <sub>(1)</sub>	0,18 0,29 <sub>(1)</sub>	6,50	40% di St	30-50% di St	2,5-10 alb ogni 100 mq di St	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf
C5	0,45	0,141	0,45 0,65 <sub>(1)</sub>	0,14 0,20 <sub>(1)</sub>	6,50	40% di St	30-50% di St	2,5-10 alb ogni 100 mq di St	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf
C6	0,40	0,125			6,50	40% di St	30-50% di St	2,5-10 alb ogni 100 mq di St	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf
C7	0,25	0,078			6,50	40% di St	30-50% di St	2,5-10 alb ogni 100 mq di St	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf
C8	0,20	0,063			6,50	40% di St	30-50% di St	2,5-10 alb ogni 100 mq di St	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf

(1) Valori applicabili nel caso di interventi perequativi

3. Al fine di favorire l'integrazione funzionale tra residenza, terziario e attività compatibili, sono assegnate le seguenti percentuali minime e massime per ogni tipologia di destinazione d'uso da articolare in relazione alle caratteristiche e ubicazione di ogni di zona omogenea:

- ~ residenziale da 70 % a 100% della SUC-urb realizzabile;
- ~ commerciale, esercizi pubblici in genere, direzionale, ristorazione, artigianale compatibile con la residenza, da 0 a 30%;
- ~ servizi culturali, sociali, ricreative, sale di spettacolo, sportive, per la salute e l'assistenza da 0 a 30%.

In relazione alla quota di destinazioni ammesse, nella realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti, ovvero nei casi di trasformazione della destinazione d'uso esistenti, dovranno essere garantiti gli standard relativi alla destinazione previste

4. Nei tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali è ammessa:

- ~ l'attuazione diretta relativamente a: NC, AM comprese le sopraelevazioni, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, RU, DS, previa acquisizione del necessario titolo abilitativo;
- ~ ai fini del rispetto degli indici (Ut), (Uf), (Ipa) vanno computate anche

le eventuali superfici esistenti all'interno del comparto oggetto di intervento, per l'indice (Ipa) vanno conteggiate anche le alberature esistenti;

- ~ la demolizione e ricostruzione di interi comparti edilizi con recupero del volume, superfici, altezze e distanze soltanto mediante piano attuativo di recupero, nel quale dovrà essere prevista la dotazione minima degli standard urbanistici di cui agli Artt. 60 e 61 della L.R. 27/2000 in base al tipo di destinazione d'uso; i suddetti interventi dovranno tendere a riqualificare l'immagine della città costruita e migliorare i parametri ecologici dell'area interessata, valorizzando gli spazi liberi disciplinando compiutamente la rete viaria e gli spazi di sosta;
- ~ la conservazione del valore formale e/o urbanistico degli insediamenti edilizi ancorché recenti, del loro impianto urbanistico e del loro valore edilizio, salvaguardando in particolar modo le aree a verde privato ed istituendo eventuali vincoli di inedificabilità su aree libere e su orti urbani;
- ~ la salvaguardia del valore storico di eventuali edifici storico-architettonici eventualmente presenti;
- ~ la tutela del valore dei luoghi fisici nella loro naturale morfologia, nella qualità e consistenza della vegetazione esistente, nella eventuale presenza di corpi d'acqua o di singolarità naturali.

5. Nei tessuti di nuovo impianto prevalentemente residenziali:

- ~ gli interventi edilizi relativi a NC, sono consentiti soltanto attraverso attuazione indiretta mediante redazione di Piano Attuativo;
- ~ va salvaguardato il valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente presenti nell'area; su tale patrimonio edilizio sono consentiti in attuazione diretta gli interventi di: MO, MS, OI, RC, RE1 previa acquisizione del titolo abilitativo qualora necessario, tutti gli altri interventi vanno in attuazione indiretta con piano attuativo che ne definisce la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi;
- ~ il lotto minimo è di mq. 500;
- ~ il numero degli abitanti da insediare ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici per ogni singolo comparto di zona è definito assumendo un rapporto di 46,87 mq/abitante di Superficie utile coperta (Suc);
- ~ le aree per standard, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune;
- ~ gli spazi pubblici, costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, slarghi, parcheggi e spazi verdi dovranno essere opportunamente progettate.

6. L'attuazione degli interventi, definiti dal P.A., dovrà privilegiare il criterio della perequazione di cui all'Art 39

7. Nei tessuti esistenti di formazione recente il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che una quota parte delle aree a standard sia sostituita da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche all'esterno della macroarea stessa; al fine dell'applicazione degli standard di cui ai commi precedenti, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate.
8. Per i soli esercizi di vicinato è prevista l'esenzione totale degli standard di legge.

#### **Art. 52 - Azioni di trasformazione nei tessuti prevalentemente produttivi**

1. Nei limiti riportati nell'allegato 6 "Dimensionamento PRG, parte strutturale," sono perimetrali in termini fondiari i tessuti prevalentemente produttivi, che per dimensione e tipologia non sono compatibili con i contesti prevalentemente residenziali, distinti in:
  - a) tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente produttivi;
  - b) tessuti di nuovo impianto prevalentemente produttivi.Tali tessuti sono corrispondenti alle zone omogenee D ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444.
2. I tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente produttivi sono quelli in essere attuati o in corso di attuazione, sulla base di P.A. approvati.
3. Le modalità di attuazione sono:
  - a) nei lotti che fanno parte di un P.A. vigente l'intervento edilizio è diretto nel rispetto dei parametri urbanistici fissati nel P.A. vigente; sono ammesse Varianti al P.A. vigente che non comportino aumento della potenzialità edificatoria complessiva prevista dal P.A. medesimo;
  - b) i lotti che fanno parte di un P.A. di cui siano scaduti i termini temporali di validità della convenzione e del quale non siano state realizzate le principali opere di urbanizzazione primaria, potranno essere edificati previa approvazione di un nuovo P.A. redatto in conformità alle norme del PRG, parte operativa,.
  - c) nei lotti edificati o non edificati che non siano mai stati oggetto di un P.A. approvato e convenzionato di dimensione superiore a 1 ha gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.A. nel rispetto dei parametri di cui al comma 4 e delle disposizioni sugli standard previsti;
  - d) nei lotti che fanno parte di un P.A. di cui siano scaduti i termini temporali di validità della convenzione e siano state completate le

opere di urbanizzazione primaria è ammesso l' intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri di intervento di cui al comma 5.

4. Su edifici preesistenti che non rispettino uno o più dei parametri di cui al comma 5 sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, D, DS, a condizione che la SC, se superiori agli indici prescritti, non venga ulteriormente incrementati, e che la SP, se inferiore agli indici prescritti, non venga ulteriormente diminuita.

5. I parametri di intervento sono:

	<b>Sc max di Sf</b>	<b>Sc piano superiore</b>	<b>H (2)</b>	<b>Ip min. di Sf</b>	<b>lpa</b>	<b>P pertinenziali</b>
D1	50 %	50%	10,00	30%	2,5 alb ogni 100 mq di Sf	33 mq ogni 100 mq di Sf
D2	50 %	50%	8,00	esistente o 30%	2,5 alb ogni 100 mq di Sf	33 mq ogni 100 mq di Sf
D3	Suc-Urb. 950 mq. (1)	50%	8,00	esistente	2,5 alb ogni 100 mq di Sf	33 mq ogni 100 mq di Sf

(1) Superficie assegnata indipendentemente dalla superficie territoriale.

(2) L'altezza potrà essere derogata per la realizzazione di impianti tecnologici strettamente connessi alla produzione (silos, serbatoi, canne fumarie, ciminiere e simili).

### **Art. 53 - Azioni di trasformazione nei tessuti prevalentemente per servizi**

1. Nei limiti riportati nell'allegato 6 "Dimensionamento PRG, parte strutturale" sono perimetrali in termini fondiari i tessuti prevalentemente per servizi, che per dimensione e tipologia sono compatibili con i contesti prevalentemente residenziali e in essi collocati o in siti specificamente previsti.

2. I parametri ammessi sono:

	Ut	Suc Urb assegnata	H	Sp min. di St	lpa	P pertinenziali
Spu	0,90	-	10,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq di St
Spo 1	0,10	-	10,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq St
Spo 2	0,10	-	4,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq St
Spo 3	0,10	-	10,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq di St
Fpc	0,30	-	6,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq St
Fsc	0,90	-	10,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq di St
Vpu	-	16 mq	3,00	-	-	-
Vpa	-	16 mq	3,00	-	-	-

Spo 4	-	(1)	7,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq di St
Spr 1	-	(1)	7,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq di St
Spr 2	0,47	-	10,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq di St
Spr 3	0,25	-	7,00	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq St
Spr 4	-	(2)	-	-	-	-
Spe	0,30	-	6,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq St
Sp	0,30	-	6,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq St
Spr	0,30	-	6,50	60%	2,5 alb./100 mq di St	20 mq/100 mq St

(1) La Suc-Urb assegnata è pari a mq. 320 complessivamente per tutto l'ambito 7.1.T ripartibile tra Fspo1 e Fspr 1 in attuazione indiretta con Piano Attuativo dell'intero ambito.

(2) Chiosco per la distribuzione carburante.

## Art. 54 - Macroarea 1 Montone centro storico

1. La macroarea 1 si articola in due ambiti 1.1.M e 1.2.M.
2. L'ambito 1.1.M coincide con il centro storico di Montone esso è caratterizzato da un tessuto esistente di formazione storica prevalentemente residenziale e dalla presenza di attività ricreativo-turistico, attrezzature pubbliche e qualche realtà produttiva artigianale e commerciale.

3. Per la tutela dei valori storici, architettonici e paesaggistici esso è sottoposto ad azioni di mantenimento con l'obiettivo del:
  - a. mantenimento della residenza con recupero dei volumi sotto utilizzati o dismessi;
  - b. mantenimento e incentivazione delle attività ristorative e commerciali di vicinato;
  - c. mantenimento e incentivazione compatibilmente con la residenza di piccole attività di artigianato tradizionale e di servizio.
4. A tutela dei voleri valori storici, architettonici e paesaggistici è vietato l'istallazione di pannelli solari termici e fotovoltaici.
5. Per la salvaguardia della visibilità del centro storico nella zona nord-est è individuata un'area di salvaguardia "a" a confine delle mura storiche che degrada verso la pianura, con destinazione a Verde pubblico attrezzato a parco
6. La disciplina degli interventi e riassunta nella seguente tabella:

Macroarea	Ambito	Località	Tessuti	Azioni	Zona omogenea	Destinazioni d'uso	Interventi ammessi con titolo abilitativo di cui all'Art. 38
1	1.1.M	Montone centro storico	Esistente di formazione storica	Mantenimento	A, Vpu, Vpa	Prevalentemente residenziali: esistenti, A1,A3, SG1, SG2, SG3, SG4 ,SG5 ,SG6, PA1, PA3, PA4, TC1, TPE1, TPE2, TSP2 ,RRC2, RRC5, Ap1, Ap2, Ap6 (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE1, BA, DS, SP2,
1	1.2.M	Montone campo sportivo	Esistente di formazione recente	Mantenimento - Trasformazione	Spo2, Spo3	Prevalentemente servizi: esistenti, SC1, SC2, SC3, Ap1, Ap2, Ap6 (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE2, RE3, AM, BA, SP1, SP2, SP3, SP4,

(1) L'elenco delle destinazioni d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati possono essere collocati per analogia.

7. I servizi per il soddisfacimento delle esigenze degli abitanti del centro storico sono localizzati negli ambiti 2.1.T. e 2.2.T nonché nell'ambito 1.2.M caratterizzato da impianti sportivi.
8. Ai fini della salvaguardia, tutela e valorizzazione del Centro storico dovrà essere predisposto un apposito piano, approvato anche in variante al PRG, parte operativa, che:
  - ~ classifichi le aree libere e gli edifici;
  - ~ definisca eventuali comparti unitari di intervento;
  - ~ regolamenti gli interventi ammessi sui singoli edifici in relazione alla loro classificazione;
  - ~ disciplini la sistemazione delle piazze, dei larghi, delle scalinate, dei vicoli, degli orti e giardini;
  - ~ disciplini le modalità di ammodernamento e implementazione delle reti tecnologiche e degli impianti;
  - ~ disciplini le demolizioni delle superfetazioni;
  - ~ disciplini il sistema della illuminazione e della segnaletica informativa e pubblicitaria;
  - ~ detti norme di indirizzo per l'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale;
  - ~ definisca le norme per la mobilità pedonale e veicolare.
9. Nelle more di Approvazione del piano di cui al comma 7 e della revisione del regolamento edilizio comunale, si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle NTA del PRG, parte strutturale; l'attribuzione della classificazione delle aree e degli edifici come definita dal suddetto titolo VII, è fatta in sede di progetto edilizio o di piano attuativo e confermata dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### **Art. 55 - Macroarea 2 Montone**

1. La Macroarea 2 si Articola in tre ambiti 2.1.T., 2.2.T. e 2.3.T. All'interno degli ambiti 2.1.T e 2.3.T, gli strumenti attuativi finalizzati alla riqualificazione urbanistica e alla realizzazione di nuove previsioni, nonché, qualora ricorrano le condizioni, gli interventi di attuazione diretta, devono rifarsi alle tipologie ricorrenti e limitare il meno possibile la visibilità dal crinale.
2. L'ambito 2.1.T il cui obiettivo è quello di mantenere il carattere prevalentemente residenziale con la presenza delle attività compatibili con la residenza, è caratterizzato da:
  - a) tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali con presenza di servizi pubblici scolastici, attività commerciali, attività direzionali private;
  - b) tessuti di nuovo impianto in continuità del tessuto esistente con le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso.

3. L'ambito 2.2.T. è caratterizzato da attrezzature sportive e per il tempo libero che vengono confermate e che possono essere adeguate o ampliate con destinazioni sociali compatibili.
4. L'ambito 2.3.T. è caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente produttiva di tipo artigianale commerciale, perlopiù in fase di dismissione e di abbandono. Per tale ambito si prevede una riqualificazione urbanistica a carattere prevalentemente residenziale in cui:
  - a) il processo di riqualificazione urbanistica dell'ambito è subordinato ad uno schema di piano attuativo complessivo dell'area da attuarsi anche per comparti funzionali che abbiano una dimensione sufficientemente ampia da giustificare un organico progetto di riqualificazione anche in relazione alla disponibilità, nel tempo, delle aree conseguenti a dismissioni o riconversioni in attività compatibili degli opifici esistenti;
  - b) la riqualificazione urbanistica dovrà prevedere la riduzione della volumetria esistente del 70% e la realizzazione di spazi pubblici e verde al servizio dell'area e anche del Centro storico;
  - c) le destinazioni d'uso dovranno essere ripartite secondo la seguente tabella:

Destinazioni d'uso	Funzioni ed Attività				
	Abitativa (%)	Servizi (%)	Produttive compatibili (%)	Terziarie (%)	Ricettive (%)
Prevalentemente residenziali	70-100	0-30	0-30	0-30	0-30

- d) l'attuazione dovrà preferibilmente avvenire con processi di perequazione e dovrà concludersi entro un decennio dall'approvazione del PRG, parte operativa.

5. La disciplina degli interventi è riassunta nella seguente tabella:

Macroarea	Ambito	Località	Tessuti	Azioni	Zona omogenea	Destinazioni d'uso	Interventi ammessi con titolo abilitativo di cui all'Art. 38
2	2.1.T	Montone	Esistente di formazione recente	Trasformazione	B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B11	Prevalentemente residenziali: esistenti, A1,A3, SG1, SG2, SG3, SG4 ,SG5 ,SG6, SG8, SC1, SC3, PA1, PA3, PA4, TC1, TPE1, TPE2, TSP1, TSP2 , ,RRC2, RRC5,Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6 (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE1, RE2, RU, NU, NC, AM, BA, OT, OP, D, DS, SP1, SP2, SP3, SP4,
			Nuovo impianto	Trasformazione	C1, C5, C6, C8 Pc, Sc Spu Spr2 Spr4, Spe, Sp Vpu, Vpa		
2	2.2.T	Montone campo sportivo	Esistente di formazione recente	Trasformazione	Spo3, Spu, Vpu	Prevalentemente servizi: esistenti, SC1, SC2, SC3 (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE2, RE3, NC, AM, OP, D,DS BA, SP1, SP2, SP3, SP4
2	2.3.T	Montone Coldicambio	Nuovo impianto	Trasformazione	D2, C5 (2) Vpu	Prevalentemente residenziali: A1,A3, SG1, SG2, SG3, SG4 ,SG5 ,SG6, SG8, SC1, SC3, PA1, PA3, PA4, TC1, TPE1, TPE2, TSP1, TSP2 , ,RRC2, RRC5, Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6 (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RU, NU, NC, AM, BA, OT, OP, D, DS SP1, SP2, SP3, SP4

(1) L'elenco delle destinazioni d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati possono essere collocati per analogia.

(2) Destinazione prevalentemente residenziale conseguente alla progressiva riqualificazione urbanistica dell'attuale area produttiva in corso di dismissione.

## Art. 56 - Macroarea 3 Montone Palazzetto

1. La Macroarea 3 coincide con l'ambito 3.1.T. All'interno di tale ambito, gli strumenti attuativi finalizzati alla riqualificazione urbanistica e alla realizzazione di nuove previsioni, nonché, qualora ricorrano le condizioni, gli interventi di attuazione diretta, devono rifarsi alle tipologie ricorrenti e limitare il meno possibile la visibilità dal crinale.
2. L'ambito avente l'obiettivo di mantenere il carattere prevalentemente residenziale e delle attività compatibili con la residenza è caratterizzato da:
  - a) tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e residenziali-turistiche;
  - b) tessuti di nuovo impianto in continuità con il tessuto esistente ed aventi le loro stesse caratteristiche e destinazioni d'uso.
3. La disciplina degli interventi è riassunta nella seguente tabella:

Macroarea	Ambito	Località	Tessuti	Azioni	Zona omogenea	Destinazioni d'uso	Interventi ammessi con titolo abilitativo di cui all'Art. 38
3	3.1.T	Montone Palazzetto	Esistente di formazione recente	Trasformazione	B14 Vpa Vpu	Prevalentemente residenziali: esistenti, A1,A3, SG1, SG2, SG3, SG4 ,SG5 ,SG6, SG8, SC1, SC3, PA1, PA3, PA4, TC1, TPE1, TPE2, TSP1, TSP2 , ,RRC2, RRC5, Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6 (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RU, NU, NC, AM, BA, OT, OP, D, DS, SP1, SP2, SP3, SP4
			Nuovo impianto	Trasformazione	B14, Spr3 Spu Spo2 Spe Sp Vpa Vpu		

(1) L'elenco delle destinazioni d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati possono essere collocati per analogia.

## Art. 57 - Macroarea 4 Corlo

1. La Macroarea 4 si articola in due ambiti 4.1.T. e 4.2.T.
2. L'ambito 4.1.T. avente l'obiettivo di mantenere il carattere prevalentemente residenziale e delle attività compatibili è caratterizzato da:

- a) tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali con presenza di servizi pubblici, attività commerciali;
  - b) da tessuti di nuovo impianto in continuità del tessuto esistente ed aventi le loro stesse caratteristiche e destinazioni d'uso.
3. L'ambito 4.2.T caratterizzato da una attività ricettiva turistico che viene confermata come servizi privati.
4. La disciplina degli interventi e riassunta nella seguente tabella:

Macroarea	Ambito	Località	Tessuti	Azioni	Zona omogenea	Destinazioni d'uso	Interventi ammessi con titolo abilitativo di cui all'Art. 38
4	4.1.T	Corlo	Esistenti	Trasformazione	B0	Prevalentemente residenziali: esistenti, A1,A3, SG1, SG2, SG3, SG4 ,SG5 ,SG6, SG8, SC1, SC3, PA1, PA3, PA4, TC1, TPE1, TPE2, TSP1, TSP2 , ,RRC2, RRC5, Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6 (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RU, NU, NC, AM, BA, OT, OP, D, DS, SP1, SP2, SP3, SP4
			Nuovo impianto	Trasformazione	C3, B5 A Spu Vpu Vpa		

4	4.2.T	Corlo	Esistente di formazione recente	Trasformazione	Spr2 Spe Sp	Prevalentemente servizi: esistenti, TPE2, TPE3, RRC2, Ap1, Ap6 RRC3, RRC5 (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RU, NU, NC, AM, BA, SP1, SP2, SP3, SP4
---	-------	-------	---------------------------------	----------------	-------------	--	---

(1) L'elenco delle destinazioni d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati possono essere collocati per analogia.

## Art. 58 - Macroarea 5 Corlo Produttiva

- La Macroarea 5 coincide con l'ambito 5.1.T.
- L'ambito avente l'obiettivo di mantenere il carattere prevalentemente produttivo è caratterizzato da:
  - a) tessuti esistenti di formazione recente per attività produttive artigianali esistenti.

3. La disciplina degli interventi e riassunta nella seguente tabella:

Macroarea	Ambito	Località	Tessuti	Azioni	Zona omogenea	Destinazioni d'uso	Interventi ammessi con titolo abilitativo di cui all'Art. 38
5	5.1.T	Corlo Produttiva	Esistente di formazione recente	Trasformazione	D2	Prevalentemente produttiva: esistenti, PI1, PI2, PI PI3, PI4, PI5, PA1, PA2, PA3, TLP1, PC1, Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap6  (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE2, RE3, RU, NU, NC, AM, BA, OT, OP, D,DS, SP1, SP2, SP3, SP4

(1) L'elenco delle destinazioni d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati possono essere collocati per analogia.

## Art. 59 - Macroarea 6 Santa Maria di Sette

- La Macroarea 6 si articola in due ambiti 6.1.T e 6.2.T.
- L'ambito 6.1.T. avente l'obiettivo di continuare il carattere prevalentemente residenziale e delle attività compatibili con la residenza è caratterizzato da:
  - tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali con presenza di servizi pubblici, attività commerciali, attività direzionali;
  - tessuti di nuovo impianto in continuità del tessuto esistente ed aventi le loro stesse caratteristiche e destinazioni d'uso.
- L'ambito 6.2.T avente l'obiettivo di continuare il carattere prevalentemente produttivo è caratterizzato da:
  - tessuti esistenti e di nuovo impianto per le attività produttive di tipo artigianale ed industriale, commerciale (medie strutture di vendita) e di servizio con esse compatibili e connesse; nell'area non possono essere realizzati impianti a rischio di incidente rilevante.
  - Nell'area sono presenti vecchi edifici residenziali a tale scopo utilizzati, tale destinazione è possibile fino al loro utilizzo allo scadere del quale l'area assume la destinazione di produttiva. Su tali edifici sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso se non dopo la dismissione di quello abitativo con destinazioni commesse con quelle produttive.

4. La disciplina degli interventi e riassunta nella seguente tabella:

Macroarea	Ambito	Località	Tessuti	Azioni	Zona omogenea	Destinazioni d'uso	Interventi ammessi con titolo abilitativo di cui all'Art. 38
6	6.1.T	Santa Maria di Sette	Esistente di formazione recente	Trasformazione	B0 B1 B2 B5 B8 B10 B13 B12	Prevalentemente residenziali: esistenti, A1,A3, SG1, SG2, SG3, SG4 ,SG5 ,SG6, SG8, SC1, SC3, PA1, PA3, PA4, TC1, TPE1, TPE2, TPE3, TSP1, TSP2 , ,RRC2, RRC5, Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6  (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RU, NU, NC, AM, BA, OT, OP, D, DS P1, SP2, SP3, SP4
			Nuovo impianto	Trasformazione	C2 C3 C4 C5 Spo3 Spu Spr2 Sp Spe Pc Vpu Vpa		
6	6.2.T	Santa Maria di Sette	Esistente di formazione recente	Trasformazione	B1 D1 D2	Prevalentemente produttive: esistenti, SC2, SC3 PI1, PI2, PI PI3, PI4, PA1, PA2, PA3, TLP1, PC1, Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap6, PA4, TC2, TC3, PA5, TC4,  (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE2, RE3, RU, NU, NC, AM, BA, OT, OP, D,DS, SP1, SP2, SP3, SP4

(1) L'elenco delle destinazioni d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati possono essere collocati per analogia.

## Art. 60 - Macroarea 7 Laghi di Faldo

1. La Macroarea 7 coincide con l'ambito 7.1.T.
2. L'ambito avente l'obiettivo di confermare la destinazione a servizi privati a carattere ricettivo e sportivo legati all'attività di pesca sportiva è caratterizzato da:

- a) tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente per servizi ricettivo e sportivi i cui impianti ed attrezzature possono essere sistemati anche con la realizzazione di nuovi volumi per un massimo di 320 mq. di Suc-Urb ed altezza massima m 7,50.

3. La disciplina degli interventi e riassunta nella seguente tabella:

Macroarea	Ambito	Località	Tessuti	Azioni	Zona omogenea	Destinazioni d'uso	Interventi ammessi con titolo abilitativo di cui all'Art. 38
7	7.1.T	Laghi di Faldo	Esistente di formazione recente	Trasformazione	Spo4 Spr1 Spe, Sp (Suc-Urb assegnata 320 mq H= 7,50 ml.)	Prevalentemente per servizi sportivi: esistenti, SC2, TPE2, TPE3, Ap1, Ap6 RRC2, RRC3, RRC5, Ap5, Ap2, RRC1, TPE2; (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE2, RE3, NC, AM, BA, SP1, SP2, SP3, SP4

(1) L'elenco delle destinazioni d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati possono essere collocati per analogia.

## Art. 61 - Macroarea 8 Faldo produttiva

- La Macroarea 8 coincide con l'ambito 8.1.T.
- L'ambito avente l'obiettivo di confermare l'attività in essere alla data di adozione del PRG, parte strutturale, (23.12.2003) fino alla cessazione della stessa e la riqualificazione della area ripristinando il rapporto con il fiume che la confina è caratterizzato da:
  - tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente produttivi ove è da tempo localizzata un'attività di stoccaggio e lavorazione di materiali inerti. È consentita, fermo restando la salvaguardia fluviale, di cui all'Art. 84 del PRG, parte strutturale, con piano attuativo di sistemazione dell'area e del suo rapporto con il Tevere la realizzazione di nuove strutture, per una Suc-Urb. Massima di 950 mq ed altezza massima m 8,00.
  - le nuove strutture realizzate, di cui al punto precedente, dovranno essere rimosse al termine della cessazione dell'attività; l'area dismessa assume la classificazione di area priva di particolare interesse agricolo.

3. La disciplina degli interventi e riassunta nella seguente tabella:

Macroarea	Ambito	Località	Tessuti	Azioni	Zona omogenea	Destinazioni d'uso	Interventi ammessi con titolo abilitativo di cui all'Art. 38
8	8.1.T	Faldo Produttiva	Esistente di formazione recente	Trasformazione	D3 (Suc-Urb 950 mq H= 8,00 ml. )	Prevalentemente produttiva: esistenti, Ap1, Ap3, Ap4, Ap6, PI3, PI4;  (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE2, RE3, RU, NU, NC, AM, BA, OT, OP, SP1, SP2, SP3, SP4

(1) L'elenco delle destinazioni d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati possono essere collocati per analogia.

**Art. 62 - Macroarea 9 Carpini**

- La Macroarea 9 coincide con l'ambito 9.1.T.
- L'ambito avente l'obiettivo di confermare il carattere prevalentemente residenziale le attività compatibili con la residenza è caratterizzato da:
  - tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali.
- La disciplina degli interventi e riassunta nella seguente tabella:

Macroarea	Ambito	Località	Tessuti	Azioni	Zona omogenea	Destinazioni d'uso	Interventi ammessi con titolo abilitativo di cui all'Art. 38
9	9.1.T	Carpini	Esistente di formazione recente	Trasformazione	B0 B5 B9 B10 B13 Spo1 Pc,Spu, Vpa, Vpu	Prevalentemente residenziali: esistenti, A1,A3, SG1, SG2, SG3, SG4 ,SG5 ,SG6, SG8, SC1, SC3, PA1, PA3,PA4,C1TC1, TPE1, TPE2, TPE3, TSP1, TSP2 , ,RRC2, RRC5, Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6  (1)	MO, OI, MS, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RU, NU, NC, AM, BA, OT, OP, D, DS, SP1, SP2, SP3, SP4

			Nuovo impianto	Trasformazione	C7, B5		
--	--	--	----------------	----------------	--------	--	--

(1) L'elenco delle destinazioni d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati possono essere collocati per analogia.

### **TITOLO III NORME OPERATIVE RELATIVE A INFRASTRUTTURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

#### **Capo 1° Norme operative relative agli spazi per la mobilità**

##### **Art. 63 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale**

1. Nelle zone destinate a sede stradale o per percorsi pedonali o ciclabili sono ammessi i seguenti usi:

- ~ mobilità veicolare;
- ~ attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale;
- ~ parcheggi pubblici in sede propria;
- ~ reti tecnologiche e relativi impianti;
- ~ piazzole di raccolta di rifiuti;
- ~ impianti di trasmissione (via etere);
- ~ aree attrezzate per attività itineranti o temporanee.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano. Le sistemazioni a verde complementari alla viabilità di previsione devono essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità stessa.

##### **Art. 64 - Nuove strade nell'ambito dei comparti di attuazione**

1. Qualora le tavole del PRG, parte operativa, individuano all'interno delle macroaree, ovvero ambiti o comparti di attuazione tracciati stradali da realizzare, i P.A. possono proporre un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PRG, parte operativa, mantenendo il disegno della viabilità di P.A. entro l'ambito di salvaguardia del tracciato di progetto ivi riportato.

##### **Art. 65 - Requisiti tipologici delle strade**

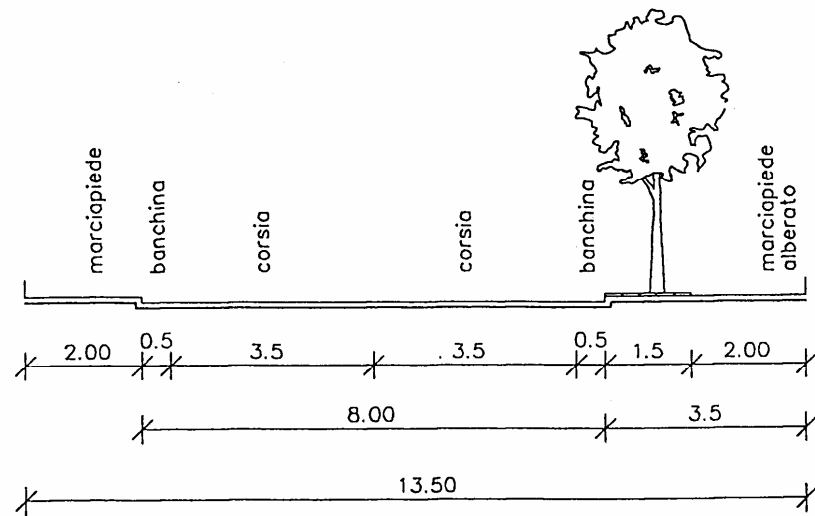
1. La sezione complessiva delle strade di previsione e di quelle esistenti da ampliare sarà definita in sede di progettazione esecutiva, in funzione del rango funzionale delle medesime. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche 1, 2 e 3, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

2. Le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alla scheda 2; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 3. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.

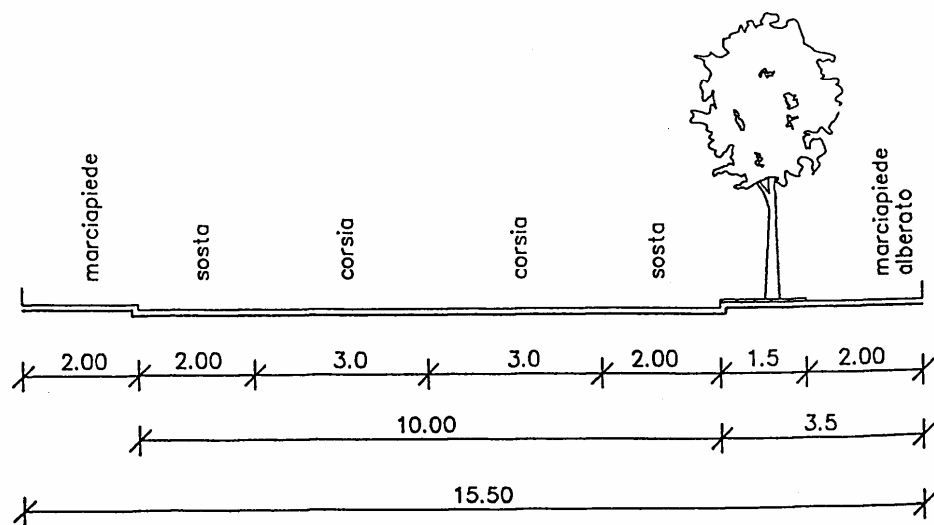
# SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

## 1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

Strada urbana locale

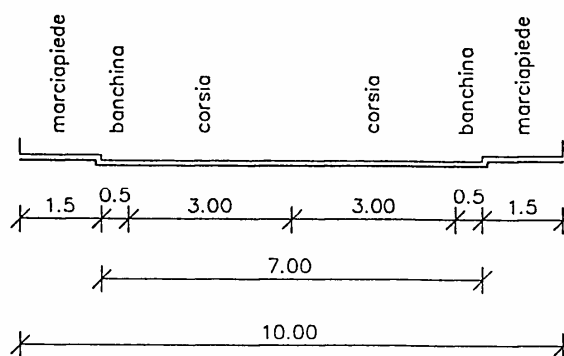


Strada urbana locale con spazio di sosta

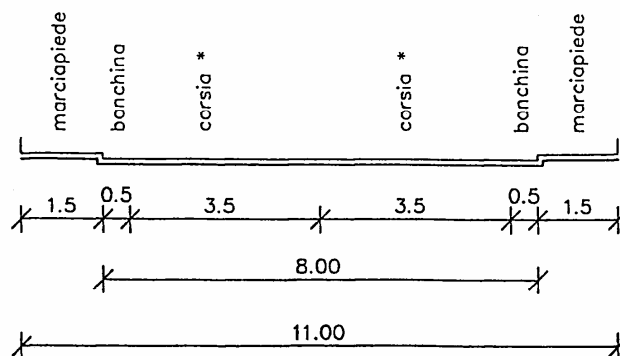


## 2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

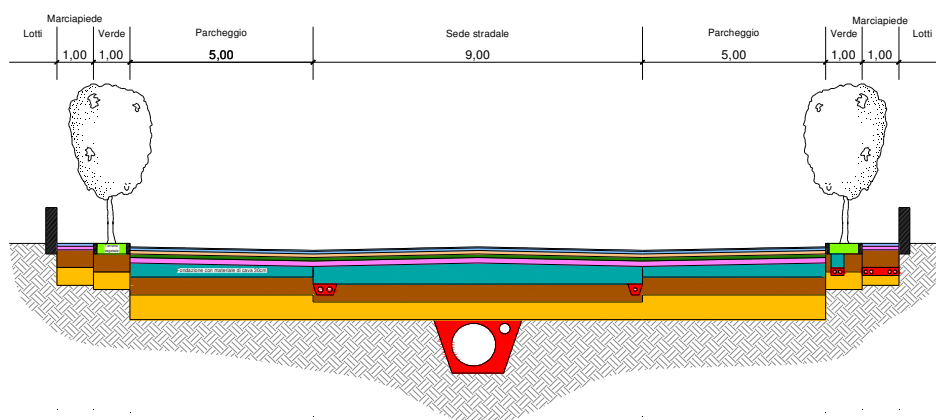
Strada urbana locale in zona residenziale



Strada urbana locale in zona artigianale-industriale



\* raggio minimo di raccordo nelle intersezioni e agli  
accessi carrabili ai lotti : mt. 5.30



SEZIONE STRADALE PER NUOVE AREE DI PREVISIONE INDUSTRIALI

3. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

#### **Art. 66 - Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. I percorsi pedonali e ciclabili pubblici, ove non già esistenti, andranno individuati e localizzati sulla base di specifici progetti ed approvati come varianti al PRG, parte operativa.
2. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale si dovrà garantire la continuità plano-altimetrica del percorso pedonale e una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
8. Le piste ciclabili devono essere separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.
9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

## **TITOLO IV QUALITÀ DELL'ABITARE**

### **Capo 1° L'illuminazione**

#### **Art. 67 - La luce**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, assume le seguenti finalità:
  - a. ritiene necessario, prendendo atto che esiste una dimensione della vita sociale e collettiva che appartiene alla notte, affrontare il problema della "città notturna", sviluppare il ruolo della luce nella definizione dell'immagine notturna della città;
  - b. intende ridurre l'inquinamento luminoso ed i consumi energetici derivanti dalla illuminazione esterna, anche al fine di garantire la godibilità del cielo stellato, da salvaguardare e valorizzare, che costituisce componente del patrimonio paesaggistico del territorio comunale, nonché di consentire lo sviluppo dell'attività di ricerca scientifica e divulgativa dell'osservatorio astronomico professionale ubicato nel territorio comunale.
2. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, individua nel piano di cui all'Art. 8. del regolamento di attuazione della L.R. n 20 del 28. 02. 2005 lo strumento che, redatto dal Comune, deve affrontare in modo sistemico il problema dell'illuminazione sia pubblica che privata.
3. Tale piano deve contenere il Piano per l'illuminazione Comunale e deve perseguire i seguenti obiettivi:
  - a. la qualità della "città notturna";
  - b. l'arredo urbano;
  - c. la riduzione dell'inquinamento luminoso;
  - d. la riduzione del consumo energetico;
  - e. la sicurezza del traffico veicolare e pedonale;
  - f. la sicurezza dei cittadini;
  - g. l'ottimizzazione dei costi di esercizio e di manutenzione degli impianti;
  - h. la salvaguardia e la valorizzazione del cielo stellato;
  - i. la salvaguardia delle aree di particolare sensibilità intorno alle strutture sede dell' osservatorio astronomico.

#### **Art. 68 - Disciplina della prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico**

1. Nelle more della redazione del Piano di cui al all'Art. 67 deve essere rispettato quanto previsto nel regolamento regionale 5 aprile 2007, n. 2. Regolamento in attuazione della legge regionale 28 febbraio 2005, n. 20 "Norme in materia di prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico", nonché le seguenti prescrizioni:
  - a. negli impianti di illuminazione esterni, sia pubblici che privati, devono essere utilizzati corpi illuminanti omogenei, anche di diversa altezza,

- con flusso luminoso orientato verso il basso, per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici;
- b. gli impianti di illuminazione di edifici pubblici o privati, che non abbiano particolare e comprovato valore artistico, non devono illuminare dal basso verso l'alto;
  - c. nell'illuminazione stradale e di grandi aree, sia pubbliche che private, è fatto divieto di inviare luce verso le pareti delle abitazioni in corrispondenza di finestre o aperture che si trovino a piani superiori al piano terra al fine di evitare l'ingresso negli edifici di luce intrusiva;
  - d. negli impianti di illuminazione è fatto obbligo di utilizzare dispositivi (interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, ecc.) che, agendo puntualmente su ciascuna lampada o sull'intero impianto, siano in grado di controllare il flusso luminoso al fine di una riduzione dello stesso. E', inoltre, fatto obbligo di ridurre l'illuminazione, di almeno il 30% dalle ore 24;
  - e. negli apparecchi per l'illuminazione è fatto obbligo di utilizzare lampade ad alto rendimento e comunque a risparmio energetico. Inoltre devono essere utilizzate schermature antiabbagliamento che non riducano, eccessivamente, il flusso luminoso;
  - f. le insegne commerciali e pubblicitarie, con esclusione delle insegne preposte alla sicurezza o dedicate a indicazioni stradali e servizi pubblici o di esercizi con licenza di apertura notturna, devono essere spente entro le ore 24.
  - g. L'installazione di pannelli solari o fotovoltaici è consentita nei tessuti esistenti di formazione recenti e di nuovo impianto.
2. Per quanto previsto al comma 1, lett. d, f, è facoltà del Comune, con apposita ordinanza, concedere la deroga.
3. Il Regolamento Edilizio Comunale può integrare la presente disciplina.

## **Capo 2° L'edilizia**

### **Art. 69 - La qualità edilizia**

1. Il PRG, parte operativa, assume tra gli obiettivi il miglioramento della qualità della vita e un'edilizia attenta all'ambiente. Quindi un corretto, rapporto del costruito con l'ambiente esterno (bioclimatica, risparmio energetico, utilizzo corretto delle risorse ambientali, ecc.), un corretto rapporto con l'ambiente interno (inquinamento indoor, materiali, ecc.) e, in generale, un corretto rapporto con "l'ambiente" sono i perni principali sui quali concentrare l'attenzione. I progetti degli interventi edilizi, dopo un'attenta analisi della localizzazione e tenendo conto delle normative vigenti e delle condizioni climatiche, devono, per quanto possibile, puntare a ricercare:
  - a. un corretto inserimento, per mitigare gli impatti sull'ambiente;
  - b. un corretto orientamento, per ottimizzare e migliorare la ventilazione naturale e gli apporti energetici esterni;
  - c. l'utilizzo di materiali naturali, atossici e in linea con i principi della bioarchitettura;
  - d. l'uso di tecnologie per migliorare l'illuminazione naturale;
  - e. l'uso razionale dell'acqua attraverso lo smaltimento naturale dei reflui, il recupero delle acque meteoriche e la realizzazione di reti idriche duali;
  - f. l'uso di impianti di riscaldamento di tipo radiante e di un' alta coibentazione ed inerzia termica, che assicurino un risparmio di energia superiore al 25% con produzione di calore in teleriscaldamento o con impianti centralizzati con contacalore divisionale;

### **Art. 70 - La qualità abitativa**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, propone la realizzazione della "casa" ecologica che deve essere, per quanto possibile, costruita seguendo i seguenti indirizzi:
  - a. Esterno. Nella progettazione si deve garantire una cura particolareggiata degli spazi non costruiti e del corretto rapporto con il sole, il vento, l'acqua e il verde che hanno la stessa importanza dell'edificio.  
L'ambiente esterno deve essere pensato come parte integrante dell'edificio quindi:
    - ~ è fondamentale la scelta dell'area, che deve essere lontana da campi elettromagnetici e da fonti di inquinamento acustico;
    - ~ la vegetazione deve essere studiata con attenzione per aiutare processi di riscaldamento e raffrescamento naturale. Deve proteggere l'edificio dai venti invernali (alberi sempreverdi), mentre sul lato opposto, deve garantire l'ombra d'estate e lasciare filtrare i raggi solari in autunno (vegetazione a foglie caduche);

- ~ deve essere previsto un sistema di raccolta dell'acqua piovana (per l'irrigazione del verde, il lavaggio di parti comuni, l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici, ecc.) per garantire il maggior risparmio di acqua potabile;
  - b. Orientamento e posizione. L'orientamento della facciata e la disposizione del tetto devono assicurare contemporaneamente, la massima disponibilità di luce naturale e la possibilità di impiego delle fonti energetiche rinnovabili, a partire da quella solare. Si deve raggiungere una soluzione di equilibrio per contenere il surriscaldamento estivo anche tramite l'ombreggiamento, senza contrastare l'apporto energetico del soleggiamento invernale. Le finestre devono essere progettate, in modo da essere all'ombra, protette da balconi, pergolati, aggetti, ecc., quando c'è il solleone e da incamerare più raggi possibili quando è necessario. Aperture più piccole sul versante esposto al freddo e più grandi su quello esposto al caldo, in modo da contribuire anche ad una buona climatizzazione delle stanze e ad una ventilazione naturale;
  - c. Materiali. Devono essere impiegati in ogni fase materiali naturali e atossici;
  - d. Energia e acqua. Ridurre il fabbisogno energetico degli edifici è il primo obiettivo, attraverso:
    - ~ il soleggiamento e il raffrescamento naturale, esaltato da ballatoi aperti, vetrate e camini per la ventilazione;
    - ~ lo studio della disposizione delle stanze per ridurre al massimo la necessità della luce Artificiale;
    - ~ gli impianti alimentati, per quanto possibile, con fonti energetiche rinnovabili;
    - ~ il contenimento dei consumi idrici, anche attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche e delle acque grigie per usi compatibili sia interni che esterni.
2. Il Regolamento Edilizio Comunale può integrare e articolazione maggiormente gli indirizzi di cui sopra.

### **Capo 3° Contenimento energetico**

#### **Art. 71 - Riduzione dei consumi energetici**

1. Il PRG, parte operativa, si pone l'obiettivo di:
  - ~ incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
  - ~ migliorare il confort stagionale;
  - ~ utilizzare energie rinnovabili.
2. Il Regolamento Edilizio Comunale definisce ed articolazione la normativa tecnica per conseguire gli obiettivi di cui sopra e gli eventuali benefici premiali.

## **Capo 4° L'acqua**

### **Art. 72 - Gestione della risorsa "acqua"**

1. Il PRG, parte operativa, incentiva il risparmio della risorsa "acqua", il cui consumo sta superando le possibilità di approvvigionamento, creando problemi oggi e alle future generazioni.
2. Ai fini della Riduzione del consumo di acqua potabile il PRG, parte operativa, consiglia l'utilizzo di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua.
3. Gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento devono prevedere una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile. Tali dispositivi sono:
  - ~ dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
  - ~ dispositivi di controllo della portata di adduzione in entrata dell'edificio;
  - ~ dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
  - ~ dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
  - ~ dispositivi di controllo elettronico e dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
  - ~ cassette di scarico dei servizi igienici con dispositivi di erogazione che consentano alternativamente:
    - a. la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
    - b. la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: 3 e 6 litri.
  - ~ dispositivi di decalcificazione e purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici (a norma del decreto ministeriale del 21 dicembre 1990).

### **Art. 73 - Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche**

1. Il PRG, parte operativa, consiglia, la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti almeno dalle coperture dell'edificio, e il loro utilizzo, con apposita rete duale, per:
  - a. usi compatibili esterni: irrigazione del verde, lavaggio parti comuni, autolavaggi, usi tecnologici, ecc.;
  - b. usi compatibili interni: alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici, alimentazione di lavatrici predisposte, alimentazione idrica per piani interrati, sistemi di climatizzazione passiva-attiva, ecc..
2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda impermeabili per convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta.

3. Deve essere realizzata una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche delle dimensioni di 1 mc per ogni 30 mq di SUC-Urb. Tale cisterna deve essere dotata:
- a. di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata;
  - b. di uno sfioratore sifonato collegato alla rete fognaria delle acque meteoriche, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso;
  - c. di un adeguato sistema di pompaggio Per fornire l'acqua alla pressione necessaria per gli usi previsti al comma 1.
- L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica, ma deve essere prevista una rete duale, con le bocchette che devono essere dotate della dicitura "acqua non potabile"..

#### **Art. 74 - Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie**

1. Il PRG, parte operativa, consiglia il riuso delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavabi, vasche, docce, lavatrici, ecc., previo idoneo trattamento ed accumulo, per:
  - ~ alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici;
  - ~ irrigazione del verde;
  - ~ lavaggio parti comuni;
  - ~ autolavaggi;e similari.
2. Deve essere realizzato un impianto che consenta il recupero delle acque grigie, il loro trattamento, per impedire:
  - ~ l'intasamento di cassette e tubature;
  - ~ la diffusione di odori e di agenti patogeni;e l'integrazione, per l'eventuale surplus di acqua necessaria, con l'acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione.

#### **Art. 75 - Condizioni premiali**

1. Ai fini di favorire una buona qualità dell'abitare di cui agli articoli precedenti e di contenere i consumi il Consiglio comunale può decidere, per quanto immediatamente attuativo e successivamente all'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale, la concessione di premialità, avvalendosi della SUC-urb. anche a tal fine assegnata per chi applica nel modo più vantaggioso le condizioni di qualità e contenimento.

## **Capo 5° Difesa dall'inquinamento acustico ed elettromagnetico**

### **Art. 76 - Norma generale**

1. Il PRG, parte strutturale, nel Titolo VIII, assume come obiettivo imprescindibile di tutelare l'ambiente esterno, l'ambiente abitativo e la salute pubblica, dall'inquinamento acustico ed elettromagnetico.
2. Costituiscono parte integrante al PRG, parte operativa i seguenti allegati:
  - ~ Allegato A.... "Piano di classificazione in zone acustiche (proposta preliminare)"
  - ~ Allegato B "Individuazione delle aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici."