

Comune: **GUALDO CATTANEO**

Provincia: **PERUGIA**

Committente: **AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI GUALDO CATTANEO**

Progetto/Lavoro: **PIANO REGOLATORE GENERALE – PARTE OPERATIVA
VARIANTE N.1**

Oggetto: **PRG PARTE OPERATIVA - VARIANTE
ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Coordinamento generale Ing. Walter Tomassoli

Gruppo di lavoro Arch. Maria Beatrice Bocci
Arch. Paolo Ghirelli

2					
1					
0	luglio 2006	Emissione per adozione	CC	RASA	CC
Rev.	Data	Descrizione Modifica	Redatto	Approvato	Autorizzato

1. SOMMARIO

1. SOMMARIO	2
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	4
<u>CAPO 1 – NORMA GENERALE</u>	4
ART. 1- NORMATIVA DI RIFERIMENTO	4
ART. 2- FINALITÀ ED EFFICACIA TEMPORALE	4
ART. 3- ELABORATI COSTITUTIVI	4
ART. 4- CONTENUTI PRESCRITTIVI	4
ART. 5- ATTUAZIONE DEI CONTENUTI	5
TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI	6
<u>CAPO 1 – DEFINIZIONE ED APPLICAZIONE</u>	6
ART. 6- DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI	6
ART. 7- INDICI E PARAMETRI DEL PRG	6
ART. 8- APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED ECOLOGICI	6
ART. 9- ARTICOLAZIONE DELLE PREVISIONI E BASE DATI DELLA ZONIZZAZIONE	6
TITOLO III – DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE	7
<u>CAPO 1 – DISCIPLINA DELLE ZONE DELLA CONSERVAZIONE</u>	7
ART. 10- ZONA A – CENTRO STORICO	7
A) INTERVENTI CONSENTITI:	7
B) CRITERI DI INTERVENTO:	8
C) DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:	8
D) STANDARD URBANISTICI:	9
ART. 11- ZONA Aa – AREE COMPRENDENTI BENI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO	9
<u>CAPO 2 – DISCIPLINA DELLE ZONE DI CONSOLIDAMENTO</u>	10
ART. 12- ZONE B – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	10
A) DEFINIZIONE	10
B) PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI ED ECOLOGICI	10
C) DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE	11
D) INTERVENTI AMMISSIBILI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	11
ART. 13- ZONE R.P – ZONE RESIDENZIALI PERIURBANE	12
A) DEFINIZIONE	12
B) PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI ED ECOLOGICI	12
C) DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE	13
D) INTERVENTI AMMISSIBILI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	13
ART. 14- TABELLA DI SINTESI DEI PARAMETRI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	13
<u>CAPO 3 – DISCIPLINA DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE</u>	14
ART. 15- ZONE C – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	14
A) DEFINIZIONE	14
B) PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI ED ECOLOGICI	14
C) DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE	15
D) MODALITÀ DI ATTUAZIONE	15
E) STANDARD URBANISTICI	16
ART. 16- TABELLA DI SINTESI DEI PARAMETRI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	16

<u>CAPO 4 – DISCIPLINA DELLE ZONE PRODUTTIVE</u>	17
ART. 17 - ZONE D - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	17
A) DEFINIZIONE.....	17
B) PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI ED ECOLOGICI E INDICAZIONI PROGETTUALI	18
C) DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE	19
F) MODALITÀ DI ATTUAZIONE	19
D) STANDARD URBANISTICI.....	19
<u>CAPO 5 – DISCIPLINA DELLE ZONE DI INTERESSE PUBBLICO E PER SERVIZI GENERALI</u>	20
ART. 18 - ZONE F - ZONE PER SERVIZI	20
A) DEFINIZIONE.....	20
B) PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI ED ECOLOGICI E INDICAZIONI PROGETTUALI	23
ART. 19 - NORME PER LE RECINZIONI.....	24
<u>CAPO 6 – DISCIPLINA DEI SITI ESTRATTIVI</u>	25
ART. 20 - SITI ESTRATTIVI	25
A) DEFINIZIONE.....	25
B) NORMATIVA DI RIFERIMENTO	25
C) PERIMETRAZIONE DEI SITI ESTRATTIVI	25
D) DISPOSIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE	25
E) SANZIONI	25
F) SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	25
TITOLO IV - NORMA FINALE E TRANSITORIA.....	26
<u>CAPO 1 – NORMA FINALE</u>	26
ART. 21 - DESTINAZIONI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI PIANO	26
ART. 22 - EFFICACIA PREVALENTE DELLE PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO	26
<u>CAPO 2 – NORMA TRANSITORIA</u>	27
ART. 23 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	27
ART. 24 - CONCESSIONI EDILIZIE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PRG	27
2. ALLEGATO 1: BASE DATI DELLA PARTE OPERATIVA DEL PRG	28

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**CAPO 1 – NORMA GENERALE****ART. 1 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Gualdo Cattaneo viene redatto in conformità alle disposizioni dettate dalla L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, inerente la "Disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme di modificazione delle LL.RR. 2 settembre 1974, n. 53, 18 Aprile 1989, 26, 17 Aprile 1991, n. 6 e 10 Aprile 1995, n. 28" e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 2 - FINALITÀ ED EFFICACIA TEMPORALE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli elaborati grafici di cui al successivo art.3, costituiscono lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale specifica la Parte Operativa del PRG e individua le trasformazioni del territorio da eseguirsi in un periodo non superiore a otto anni, fatta salva l'efficacia temporale degli strumenti urbanistici attuativi.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI

La Parte Operativa del PRG si compone dei seguenti elaborati:

Relazione Illustrativa;

Norme Tecniche di Attuazione;

Elaborati grafici di cui al seguente elenco

Elaborato	Località	scala
op.01	Ponte di ferro	1:2000
op.02	Cerquiglino - Pomonte	1:2000
op.03	San Terenziano	1:2000
op.04	Grutti	1:2000
op.05	Gualdo Cattaneo - Villa del Marchese	1:2000
op.06	Ceralto - Cisterna	1:2000
op.07	Torri - Barattano	1:2000 - 1:5000
op.08	Cavallara - Villa Rode	1:2000
op.09	Zona industriale Fontecupa	1:2000
op.10	Pozzo	1:2000
op.11	Collesecco - Marcellano	1:2000
op.12	Saragano	1:2000
op.13	Ambiti funzionali	1:2000

ART. 4 - CONTENUTI PRESCRITTIVI

La Parte Operativa del PRG:

- delimita le singole zone omogenee per le quali stabilisce norme d'uso e modalità di attuazione;
- disciplina la rifunzionalizzazione delle zone territorialmente degradate e/o compromesse;
- 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;
- individua le aree sottoposte a previsioni particolareggiate 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.

La Parte Operativa del Piano assume valore di Programma Pluriennale di Attuazione ai sensi dell'art.13 della L. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, in coordinamento con il Programma triennale dei Lavori Pubblici.

ART. 5 - ATTUAZIONE DEI CONTENUTI

L'attuazione dei contenuti e delle prescrizioni della Parte Operativa del PRG avviene mediante:

- intervento diretto: intervento che non necessita di titolo abilitativo (art. 7 della L.R. 1/2004) e quello per il quale è richiesto il solo titolo abilitativo (permesso a costruire o DIA – rispettivamente artt. 13 e 20 della L.R. 1/2004);
- intervento diretto condizionato: intervento diretto di cui al punto precedente subordinato alla stipula di rapporti convenzionali;
- intervento indiretto: intervento la cui attuazione è subordinata alla formazione di Piani Attuativi.

TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI

CAPO 1 – DEFINIZIONE ED APPLICAZIONE

ART. 6 - DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici vengono dimensionati nella P.R.G. Parte Strutturale e le aree ad essi destinate sono ed individuate fondiariamente nella Parte Operativa del Piano.

ART. 7 - INDICI E PARAMETRI DEL PRG

Il P.R.G. esplicita la propria disciplina attraverso parametri urbanistici, edilizi ed ecologici, definiti di nelle NTA della Parte Strutturale del PRG, i valori dei quali sono specificati nelle presenti Norme, nell'ambito della zonizzazione di dettaglio.

ART. 8 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED ECOLOGICI

I parametri urbanistici ed ecologici trovano applicazione nelle zone residenziali di completamento e di espansione, nelle zone produttive e in quelle per servizi pubblici, così come specificato nelle presenti Norme (Titolo III – Disciplina delle zone omogenee).

ART. 9 - ARTICOLAZIONE DELLE PREVISIONI E BASE DATI DELLA ZONIZZAZIONE

Gli elaborati grafici della Parte Operativa del PRG contengono la zonizzazione di dettaglio disciplinata dalle norme che seguono; l'Allegato 1 alle presenti NTA - *Base Dati della Parte Operativa del PRG* - riporta l'identificativo cartografico, la destinazione di zona, l'ambito urbano di appartenenza e la superficie di ogni singola area interessata dalla zonizzazione, superficie di progetto sottesa alle quantità previste nella Scheda d'ambito di competenza redatta per le Macroaree del sistema insediativo di cui all'Allegato 1 alle NTA della Parte Strutturale del PRG; oltre ai dati richiamati, la Base Dati della Parte Operativa può contenere annotazioni e ulteriori prescrizioni per ogni singola area della zonizzazione identificata, quali uno specifico valore per le altezze massime, l'indicazione di particolari modalità attuative, ecc.

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE

CAPO 1 – DISCIPLINA DELLE ZONE DELLA CONSERVAZIONE

ART. 10 - ZONA A – CENTRO STORICO

Le zone da sottoporre alla disciplina di zone "A" ai sensi del D.M.1444/68 comprendono gli aggregati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. In tali zone sono consentiti interventi finalizzati alla tutela e alla valorizzazione delle caratteristiche delle preesistenze edilizie e degli spazi pubblici.

a) interventi consentiti:

Fatte salve le limitazioni di legge relative agli edifici di particolare interesse storico-artistico, (vincoli ai sensi del D.Lgs.42/2004) sono in ogni caso consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria di manufatti esistenti ai sensi dell'art.3, c.1 lett. a) della L.R. 1/2004; comprende gli 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;
- manutenzione straordinaria di manufatti esistenti ai sensi dell'art. c.1 lett. b) della L.R. 1/2004; comprende 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;
- opere interne alle singole unità immobiliari, ai sensi dell'art.3, c.1 lett. g) della L.R. 1/2004; quelle 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;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, ai sensi dell'art.3, c.1 lett. c) della L.R. 1/2004; comprende gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi ipologici, 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;
- ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, ai sensi dell'art.3, c.1 lett. d) della L.R. 1/2004; sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. All'interno dei centri storici sono compresi in questo tipo di intervento:

- le opere necessarie alla riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali anche strutturali, compresa la rifusione o frazionamento delle unità immobiliari;
 - realizzazione di nuove aperture nelle murature portanti, nel rispetto della Legge sismica, per migliorare l'assetto distributivo dell'alloggio sempre che tali aperture vengano realizzate nel rispetto della tipologia, dimensioni e forme delle aperture esistenti;
 - la ricostruzione di solai anche con materiali e tecnologie diverse da quelle esistenti, a condizione che l'eventuale modifica della quota d'imposta delle strutture orizzontali non comporti l'alterazione dei caratteri compositivi di facciata in riferimento alle aperture esterne esistenti ed alla partitura architettonica;
 - l'apertura di nuove finestre nei prospetti al fine di migliorare o ripristinare l'assetto estetico complessivo della facciata oltre a consentire una maggiore illuminazione dei vani; è fatto obbligo comunque di conservare nel suo aspetto tipologico la facciata principale o i prospetti che seppur secondari hanno documentata valenza architettonico-compositiva, il progetto dovrà quindi assicurare l'integrazione tra i nuovi elementi costitutivi e quelli che, per documentato valore formale, sarà opportuno mantenere inalterati nell'assetto originario;
 - modifiche alle strutture di collegamento verticale, e comunque opere atte a consentire una riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari;
 - rifacimento delle coperture mantenendo invariate le altezze fuori terra, fatti salvi eventuali incrementi non superiori ai cm.30 dovuti a imprescindibili e motivate opere di miglioramento sismico, sempre che ciò non comporti il superamento dell'altezza degli edifici contigui;
- sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici, mediante pavimentazioni, piantumazioni, trasformazione di manufatti, rimozione o modifica di accessori incongrui, etc.;
 - realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici aperti;
 - adeguamento delle infrastrutture esistenti.

Interventi diversi da quelli sopra descritti o interventi complessi di restauro o ristrutturazione edilizia aventi per oggetto più unità edilizie possono essere effettuati soltanto previa formazione di Piano Attuativo. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici dei manufatti su cui si interviene.

L'insieme delle aree e degli immobili che compongono la Zona A, definisce parte dell'ambito delle zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della l. 457/78.

b) Criteri di intervento:

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto prescritto dall'Allegato 3 alle NTA della Parte Strutturale - "*Criteri progettuali per il recupero edilizio e la nuova edificazione in aree oggetto di tutela*" - per la parte specificatamente rivolta al recupero edilizio e all'Allegato 2 alle NTA della Parte Strutturale - "*Criteri progettuali per le componenti paesaggistiche*" per gli interventi nelle aree libere.

c) Destinazioni d'uso consentite:

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- abitazioni di vario tipo;

- negozi, botteghe ed esercizi pubblici;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali per attività compatibili con la residenza (lavorazioni non rumorose, né generanti emissioni ed odori molesti o nocivi), limitatamente al piano terreno degli edifici;
- magazzini e depositi limitatamente al piano terreno degli edifici;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, ristoranti e pensioni;
- luoghi di ritrovo e di svago, sale di spettacolo, locali per l'esercizio dei diritti democratici, locali per le attività culturali.

Sono comunque escluse tutte quelle attività che, a giudizio del Consiglio Comunale siano ritenuti contrastanti con le caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche degli edifici e del loro contesto.

d) Standard urbanistici:

Le aree destinate a formare la dotazione degli standard urbanistici potranno essere individuate anche nelle immediate adiacenze ovvero nei siti comunque facilmente accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e dell'organizzazione dei trasporti pubblici.

In ogni caso una quota parte delle aree per standard potranno essere sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, volte a garantire migliori soluzioni urbanistiche.

Non costituiscono alterazione dei parametri urbanistici la realizzazione di autorimesse collettive mediante piano attuativo o concessione convenzionata.

Nei casi di effettiva e comprovata impossibilità di reperire le necessarie dotazioni di standard per parcheggi o verde pubblico, l'Amministrazione potrà ricorrere a misure di tipo compensativo o finalizzate alla monetizzazione degli stessi, previa stipula di specifico atto di convenzione, con costi parametrici stabiliti dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Bilancio Comunale.

Per gli standard relativi agli esercizi commerciali di vicinato vale quanto fissato all'art.26, c.6 della L.R.31/97 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 11 - ZONA Aa – AREE COMPRENDENTI BENI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

La Parte Operativa del PRG riporta la perimetrazione delle aree comprendenti beni di interesse storico-architettonico e ambientale individuati nella Parte Strutturale del Piano e aventi stretta relazione funzionale con gli ambiti territoriali maggiormente urbanizzati.

Per tali aree si applica la disciplina per le zone A di cui al precedente articolo.

CAPO 2 – DISCIPLINA DELLE ZONE DI CONSOLIDAMENTO

ART. 12 - ZONE B – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

a) Definizione

Le zone "B" comprendono le zone residenziali parzialmente edificate, oggetto di consolidamento e di mantenimento del tessuto edilizio. La Parte Operativa individua le seguenti sottozone:

- **Zone B.1** - Zone di completamento a media-alta densità: che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere intensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio.
- **Zone B.2** - Zone di completamento a media densità: che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semintensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio.
- **Zone B.3** - Zone di completamento a bassa densità: che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere estensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio.

b) Parametri urbanistico-edilizi ed ecologici

La seguente tabella riporta l'articolazione delle sottozone di completamento con i relativi parametri.

	Indice di utilizzazione fondiaria	Altezza massima fuori terra	Indice di permeabilità fondiaria	Indice di piantumazione fondiaria	Distanza dai confini	Distanza dalle strade	Distanza tra i fabbricati
Z.t.o.	U.f. max.	H. max. (*)	lpf. min.	laf. min.	Dc. min. (**)	Ds. min. (***)	Df. min. (***)
	mq/mq	ml.	%	alb./100 mc.	ml.	ml.	ml.
B1	0.60	9.60	20%	1	5,00	5,00	10.00
B2	0.44	9.60	30%	1	5.00	6,00	10.00
B3	0.36	7.50	30%	1	5.00	6.00	10.00

(*) l'altezza è riferita ai nuovi edifici; negli ampliamenti degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme, è consentito raggiungere l'altezza dei corpi di fabbrica preesistenti.

(**) la superficie coperta interrata di un edificio può estendersi fino a ml.1.50 dal confine ad eccezione dei lati che fronteggiano strade pubbliche, per i quali valgono le distanze dalle strade per i corpi di fabbrica fuori terra;

(***) per le distanze dalle strade e tra gli edifici valgono comunque le specificazioni contenute nell'art.9 del D.M. 1444/68

c) Destinazioni d'uso consentite

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- abitazioni di vario tipo;
- negozi, botteghe ed esercizi pubblici;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali per attività compatibili con la residenza (lavorazioni non rumorose, né generanti emissioni ed odori molesti o nocivi), limitatamente al piano terreno degli edifici;
- magazzini e depositi limitatamente al piano terreno degli edifici;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, ristoranti e pensioni;
- servizi di quartiere;
- luoghi di ritrovo e di svago, sale di spettacolo, palestre, locali per l'esercizio dei diritti democratici, locali per le attività culturali;
- attività di servizio ed assistenza tecnica alla residenza.

Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono consentite a condizione che venga dimostrata la disponibilità dei relativi spazi minimi finalizzati al soddisfacimento degli standard urbanistici necessari ed in ogni caso non sono ammesse destinazioni ritenute incompatibili con la residenza.

d) Interventi ammissibili e modalità di attuazione

Ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi, in tutte le zone "B" valgono le seguenti indicazioni.

- L'attuazione degli interventi avviene in modo diretto, mediante rilascio di concessione edilizia subordinata all'osservanza dell'art.10, c.5 della L. 765/67.
- I tipi di intervento ammessi per le zone "B" sono da intendersi nelle definizioni di cui all'art. 3 della L.R. 1/2004.
- Nelle zone "B" è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere schemi di utilizzo delle aree con previsioni planivolumetriche anche se gli interventi vengono attuati con singole concessioni edilizie. E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale fissare gli allineamenti per la realizzazione sia di nuove costruzioni, che di recinzioni.
- Gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti, qualora possibili, dovranno dar luogo ad organismi edilizi formalmente compiuti con la finalità principale di riqualificare l'edificato.
- Per comprovate esigenze di carattere igienico sanitario ed in presenza di una insufficiente superficie del lotto di proprietà, sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti, realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R.31/97, in misura non superiore a 300 mc. fatti salvi i rilevanti valori ambientali, architettonici e estetici.
- Nell'ambito di ristrutturazioni edilizie potranno essere realizzati anche accorpamenti e/o frazionamenti delle unità residenziali esistenti purché siano garantiti, in caso di frazionamento, almeno due posti auto per ogni nuova unità residenziale ricavata.
- Sono ammessi, mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o mista, interventi di ricomposizione formale dell'ambiente costruito da perseguire per ambiti urbanizzati significativi, nonché interventi di ristrutturazione, risanamento e integrazione delle opere di urbanizzazione, tenendo conto che l'insieme delle aree e degli immobili connotati perimettrati entro le zone "B" definisce parte dell'ambito delle zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78.

- Qualora si predispongano Piani Attuativi di ristrutturazione urbanistica, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani per una superficie complessiva di almeno mq.2000, a valorizzare gli spazi liberi e le infrastrutture di quartiere. Nel caso di formazione di piani di ristrutturazione urbanistica gli indici di sottozona ammessi saranno da intendere come indici territoriali e non fondiari e sarà consentito un incremento edilizio equivalente al 30% dello stesso indice fondiario di zona. Il Piano Attuativo dovrà comunque migliorare i parametri ecologici esistenti e incrementare le superfici per standard residenziali, che dovranno interessare almeno il 10% delle aree comprese nel Piano stesso.
- I piani attuativi per gli edifici ivi ricompresi, potranno derogare in caso di accordo tra i privati, dalle norme in merito alle distanze dai confini e da altri fabbricati.
- Nei casi di effettiva e comprovata impossibilità di reperire le necessarie dotazioni di standard per parcheggi o verde pubblico, l'Amministrazione potrà ricorrere a misure di tipo compensativo o finalizzate alla monetizzazione degli stessi, previa stipula di specifico atto di convenzione, con costi parametrici stabiliti dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Bilancio Comunale; per gli standard relativi agli esercizi commerciali di vicinato vale quanto fissato all'art.26, c.6 della L.R.31/97 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 13 - ZONE R.p – ZONE RESIDENZIALI PERIURBANE

a) Definizione

Le zone "R.p" comprendono le zone parzialmente edificate, poste in continuità con le aree urbane già pianificate o in via di completamento e funzionalmente relazionate a queste, oggetto di consolidamento, di ricucitura e di riqualificazione del tessuto edilizio.

b) Parametri urbanistico-edilizi ed ecologici

	Indice di utilizzazione fondiaria	Altezza massima fuori terra	Indice di permeabilità fondiaria	Indice di piantumazione fondiaria	Distanza dai confini	Distanza dalle strade	Distanza dai fabbricati
Z.t.o.	U.f. max.	H. max.	lpf. min.	laf. min.	Dc. min.	Ds. min.	Df. min.
(*)	mq/mq	ml.	%	alb./100 mc.	ml.	ml.	ml.
R.p	0.14	7.50	40%	1	5,00	5,00	10.00

(*) Per l'ambito di variabilità della superficie coperta, dell'altezza fuori terra e per le distanze valgono le specifiche fissate per le zone "B"

c) Destinazioni d'uso consentite

Le destinazioni d'uso consentite sono le stesse previste per le zone "B" di cui al precedente articolo.

d) Interventi ammissibili e modalità di attuazione

Ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi, nelle le zone "R.p" valgono le indicazioni previste per le zone "B" di cui al precedente articolo, qualora le zone così perimetrare presentino i caratteri di zona di completamento in termini di superficie coperta degli edifici esistenti e di densità territoriale, come previsto dall'art.2 del D.M. 1444/68; qualora non si riscontrino tali caratteristiche si applicano le modalità di attuazione previste per le zone residenziali di espansione di cui all'articolo 15 delle presenti Norme.

Per comprovate esigenze di carattere igienico sanitario ed in presenza di una insufficiente superficie del lotto di proprietà, sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti, realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R.31/97, in misura non superiore a 300 mc. fatti salvi i rilevanti valori ambientali, architettonici e estetici.

ART. 14 - TABELLA DI SINTESI DEI PARAMETRI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Zona	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq/mq)	ALTEZZA MASSIMA (mf)	rapporto di conversione volumetrica	densità edilizia (mc/mq)
B.1	0,60	9,60	3,20	1,92
B.2	0,44	9,60	3,20	1,44
B.3	0,36	7,50	3,20	1,15
R.p	0,14	7,50	3,20	0,45

CAPO 3 – DISCIPLINA DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE

ART. 15 - ZONE C – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

a) Definizione

Le zone C comprendono le zone destinate ad espansione residenziale, in cui la realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata alla formazione di un Piano Attuativo. L'articolazione delle sottozone contempera i valori delle zone di espansione già attivate o riconfermate, intese come aree con livelli di edificabilità semintensivi, con i valori inseriti dalla zonizzazione di progetto, caratterizzata da indici estensivi.

b) Parametri urbanistico-edilizi ed ecologici

La seguente tabella riporta l'articolazione delle sottozone di espansione con i relativi parametri.

	Indice di utilizzazione territoriale	Altezza massima fuori terra	Indice di permeabilità territoriale	Indice di piantumazione territoriale	Distanza dai confini	Distanza dalle strade	Distanza tra i fabbricati
Z.t.o.	U.t. max.	H. max.	Ipt. min.	lat. min.	Dc. min. (*)	Ds. min. (**)	Df. min. (**)
	mq/mq	ml.	%	alb./100 mc.	ml.	ml.	ml.
C.1	0.37	7.50	30%	2	5,00	5,00	10.00
C.1.1	0.25	7.50	35%	2	5.00	6,00	10.00
C.2	0.27	9.60	35%	2	5.00	6.00	10.00
C.3	0.18	7.50	35%	2	5.00	6.00	10.00
C.3.1	0.13	7.50	35%	2	5.00	6.00	10.00
C.4	0.43	9.60	30%	2	5.00	6.00	10.00

(*) la superficie coperta interrata di un edificio può estendersi fino a ml.1.50 dal confine ad eccezione dei lati che fronteggiano strade pubbliche, per i quali valgono le distanze dalle strade per i corpi di fabbrica fuori terra;

(**)per le distanze dalle strade e tra gli edifici valgono comunque le specificazioni contenute nell'art.9 del D.M. 1444/68

c) Destinazioni d'uso consentite

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- abitazioni di vario tipo;
- negozi, botteghe ed esercizi pubblici;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali per attività compatibili con la residenza (lavorazioni non rumorose, né generanti odori molesti o nocivi), limitatamente al piano terreno degli edifici;
- magazzini e depositi limitatamente al piano terreno degli edifici;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, ristoranti e pensioni;
- servizi di quartiere;
- luoghi di ritrovo e di svago, sale di spettacolo, palestre, locali per l'esercizio dei diritti democratici, locali per le attività culturali;
- attività di servizio ed assistenza tecnica alla residenza.

Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono consentite salvo diversa previsione dello strumento attuativo, a condizione che venga dimostrata la disponibilità dei relativi spazi minimi di parcheggio.

d) Modalità di attuazione

Ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi, in tutte le zone "C" valgono le seguenti indicazioni.

- Le zone "C" si attuano tramite Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata e nel rispetto dei parametri di cui alle presenti norme. L'edificazione di tali aree potrà avvenire successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e della stipula della relativa convenzione, anche per stralci funzionali o singoli titoli abilitativi. Oltre ai caratteri tipologici e costruttivi, lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne, oltreché l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici, e del complesso delle opere di urbanizzazione primaria.
- Nelle cartografie della Parte Operativa sono delimitati i comparti unitari di attuazione delle previsioni. In detti comparti possono essere ricomprese anche le aree con destinazione a verde pubblico, a parcheggio e a viabilità pubblica che afferiscono alla stessa unità di intervento. La delimitazione fondiaria delle diverse destinazioni d'uso è da intendersi come indicazione da seguire nella pianificazione attuativa in termini sostanziali e non formali. La capacità edificatoria attribuita alle zone C deve quindi intendersi come capacità edificatoria territoriale potenziale all'interno del comparto, introducendo per le modalità di attuazione un criterio perequativo a regolare i rapporti tra le proprietà coinvolte nel comparto.
- La progettazione di piani attuativi dovrà interessare l'intero comparto individuato in planimetria scala 1:2.000, le lottizzazioni potranno riguardare una parte di detto comparto, a condizione che si tratti di uno stralcio funzionale inquadrato in uno studio generale planovolumetrico.
- Al manifestarsi di specifiche esigenze insediative, l'Amministrazione Comunale potrà individuare le zone "C" da destinare ad edilizia residenziale pubblica, mediante l'approvazione di apposito P.E.E.P. di cui alla L.167/62.
- Restano invariate le indicazioni urbanistico-edilizie contenute nei piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme.

e) **Standard urbanistici**

Entro i comparti di attuazione delle "C" dovranno essere previsti i seguenti spazi per standard urbanistici.

- Parcheggio: mq.4.0 ogni mc. 100 di volumetria residenziale;
- Verde attrezzato: mq.13.0 ogni mc 100 di volumetria residenziale.

Qualora non sia possibile reperire le aree all'interno del comparto l'Amministrazione verifica la possibilità di adottare misure di compensazione o monetizzazione degli standard necessari.

All'interno dei singoli lotti dovranno comunque essere reperite le aree a parcheggio privato nella misura minima di mq.1,0 ogni mc.10,00 di costruzione, individuando almeno due posti auto ogni alloggio previsto.

ART. 16 - TABELLA DI SINTESI DEI PARAMETRI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

zona	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (mq/mq)	ALTEZZA MASSIMA (ml)	rapporto di conversione volumetrica	densità edilizia (mc/mq)
C.1	0,37	7,50	3,20	1,18
C.1.1	0,25	7,50	3,20	0,80
C.2	0,27	9,60	3,20	0,86
C.3	0,18	7,50	3,20	0,58
C.3.1	0,13	7,50	3,20	0,42
C.4	0,43	9,60	3,20	1,38

CAPO 4 – DISCIPLINA DELLE ZONE PRODUTTIVE

ART. 17 - ZONE D - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

a) Definizione

Le zone "D" individuano le aree destinate ad insediamenti ed impianti produttivi e si articolano nelle seguenti sottozone.

- **Zone D1** - Aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali nonché a depositi e magazzini. In tali zone trovano localizzazione impianti produttivi di cospicua entità, anche per lavorazioni rumorose e moleste, nei termini delle leggi vigenti. Si attuano mediante intervento preventivo con formazione di piani per insediamenti produttivi o piani di lottizzazione convenzionata.
- **Zone D2** - Aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali nonché a depositi e magazzini. Sono zone già parzialmente utilizzate per cui l'attuazione può avvenire mediante intervento edilizio diretto.
- **Zone D3** - Aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, nonché a depositi e magazzini. Non sono ammessi insediamenti industriali e attività nocive o moleste. Si attuano mediante intervento preventivo con formazione di piani per insediamenti produttivi o piano di lottizzazione convenzionata.
- **Zone D4** - Area destinata alla centrale per la produzione dell'energia elettrica.
- **Zone D5** - Aree comprendenti insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale esistenti. Sono zone già parzialmente utilizzate per cui l'attuazione può avvenire mediante intervento edilizio diretto. Non sono ammessi insediamenti industriali e attività nocive o moleste

b) Parametri urbanistico-edilizi ed ecologici e indicazioni progettuali

La seguente tabella riporta l'articolazione delle sottozone produttive con i relativi parametri.

	Rapporto di copertura	Altezza massima fuori terra	Indice di permeabilità territoriale	Indice di piantumazione territoriale
Z.t.o.	Rc. max.	H. max.	lpt. min.	lat. min.
	%	ml.	%	alb./100 mc.
D.1	50%	9.50	25%	0.5
D.2	50%	9.50	25%	0.5
D.3	50%	9.50	20%	1

- **Zone D.4** - Per l'area relativa alla centrale per la produzione dell'energia elettrica di Ponte di Ferro, tenendo conto che l'impianto esistente opera a regime, il rapporto di copertura medio è fissato al 60% senza limitazioni di altezza, affidando la predisposizione dei necessari interventi di protezione ambientale a specifici progetti o piani di settore a scala urbana.
- **Zone D.5** - Le aree comprendenti insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale esistenti si attuano mediante intervento edilizio diretto per le parti ancora inedificate, con il rapporto di copertura del 50% riferito alla superficie fondiaria e con l'altezza massima pari a ml.9.50. L'eventuale ampliamento di edifici esistenti dovrà rispettare quanto stabilito ai successivi punti del presente comma in materia di distacchi e la distanza minima dei corpi di fabbrica in ampliamento rispetto al fronte stradale non dovrà comunque essere inferiore a ml. 10.00, salvo disposizione più restrittiva fissata dal vigente Codice della Strada. I parametri ecologici si applicano alla superficie fondiaria nei termini previsti per le zone D.2
- **Altezze massime** - Potrà essere autorizzata, su parere della Commissione Edilizia, la realizzazione di manufatti ed impianti tecnologici di maggiore altezza per comprovate esigenze di carattere tecnico-funzionale indispensabili al processo produttivo.
- **Distacchi** - Salvo diversa disposizione dello strumento attuativo valgono i seguenti distacchi.
 - La distanza minima da strade di larghezza fino a ml.15.00 è fissata pari a ml. 7.50, per strade di larghezza superiore a ml.15.00 la distanza minima è pari a

ml.10.00, salvo diversa disposizione del vigente Codice della Strada. Le recinzioni in corrispondenza degli ingressi carrabili devono essere arretrate ad invito, con arretramento pari alla larghezza dell'ingresso stesso con un minimo di 5,00 ml. L'altezza massima delle recinzioni è fissata pari a ml.1.80.

- La distanza minima dai edifici situati in lotti limitrofi è fissata pari a ml. 15.00.
- La distanza minima dai confini è fissata pari a ml. 7.50.

c) Destinazioni d'uso consentite

Oltre agli edifici ed alle attrezzature per attività industriali ed artigianali nelle sottozone "D" sono ammesse le seguenti destinazioni:

- laboratori per attività di ricerca e di analisi;
- centri direzionali
- deposito e stoccaggio merci;
- rimesse di mezzi meccanici;
- centri direzionali, basi logistiche e servizi privati funzionali e compatibili con le aree produttive, per una superficie massima pari al 30% del singolo comparto di attuazione;
- attività commerciali laddove la disciplina della sottozona lo consenta; tali attività non dovranno avere una superficie di vendita superiore a 2.500 mq e non potranno superare il 50% della superficie coperta prevista per ciascun comparto attuativo;
- sono ammesse attività espositive di prodotti industriali, uffici e servizi al personale; gli spazi per l'esposizione dei prodotti lavorati e per gli uffici dell'azienda non potranno complessivamente superare il 50% della superficie destinata all'attività produttiva;
- è ammessa la realizzazione di alloggi di servizio o custodia, accorpati con gli edifici produttivi, nei limiti di un alloggio di mq 120 di superficie massima ogni mq.500 di superficie coperta, prevedendo contestualmente almeno due posti auto per ogni alloggio previsto.

a) Modalità di attuazione

La progettazione di piani attuativi dovrà interessare l'intero comparto individuato in planimetria scala 1:2.000, le lottizzazioni potranno riguardare una parte di detto comparto, a condizione che si tratti di uno stralcio funzionale inquadrato in uno studio generale planovolumetrico.

Il rilascio dell'agibilità sarà condizionato alla presenza del rifornimento idrico continuo della zona; in ogni caso dovranno essere previste le attrezzature necessarie ad eliminare ogni tipo di inquinamento (idrico, atmosferico, acustico, etc).

d) Standard urbanistici

Per gli insediamenti di cui al presente articolo, a fronte delle destinazioni consentite, in sede di redazione di Piano Attuativo, dovranno essere garantite le quantità minime fissate all'art.61 della L.R.27/2000.

Nel caso di interventi diretti, le aree per standard come sopra prescritte dovranno essere individuate nell'ambito della singola unità fondiaria di intervento; qualora sia impossibili reperire le aree necessarie, l'Amministrazione comunale valuterà la possibilità di adottare misure di compensazione o monetizzazione degli standard pubblici prescritti.

CAPO 5 – DISCIPLINA DELLE ZONE DI INTERESSE PUBBLICO E PER SERVIZI GENERALI

ART. 18 - ZONE F - ZONE PER SERVIZI

a) Definizione

Le zone F comprendono le parti di territorio da utilizzare come spazi, attrezzature ed impianti di interesse generale.

Si articolano nelle seguenti sottozone:

- **Zone F.1** - zone a verde urbano pubblico attrezzato: comprendono parti di territorio destinate a giardino e/o parco pubblico per la sosta ed il gioco. Oltre alla sistemazione a verde, è consentita la realizzazione di piccoli chioschi per la vendita di giornali, bevande ed alimenti, strutture mobili per il gioco dei bambini, purchè complessivamente la superficie coperta (Sc) non superi il 10% dell'area a verde di PRG. E' altresì consentita, nell'ambito di tali zone, l'individuazione di spazi da destinare a parcheggio, in misura non superiore del 10% dell'area a verde di PRG, a condizione che gli spazi medesimi siano pavimentati in modo da assicurarne la permeabilità (prato carrabile). In tali zone potranno essere realizzati nuovi viali e percorsi pedonali/ciclabili, con eventuali impianti arborei integrativi da realizzarsi con specie autoctone ed aree attrezzate per la sosta; l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso all'area; in tali aree è prevista la compatibilità per l'eventuale collocazione strutture per la protezione civile quali centri di accoglienza, basi logistiche, ecc., secondo le disposizioni del vigente Piano Comunale della Protezione Civile.
- **Zone F.2** - zone a verde urbano pubblico attrezzato per lo sport ed il tempo libero: comprendono parti di territorio in cui trovano localizzazione attrezzature ed impianti per la pratica di attività sportive, agonistiche e non e per grandi strutture per la cultura e il tempo libero.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso all'intera area, che garantisca il rispetto dei seguenti parametri:

- superficie minima parcheggi: almeno il 10% della superficie zonizzata e comunque adeguatamente commisurata alla natura delle strutture da realizzare;
- superficie minima attrezzata a verde: almeno il 20% della superficie zonizzata;

Le attrezzature sportive dovranno essere rispondenti ai requisiti richiesti dal CONI in termini di sicurezza e manutenzione; la loro realizzazione può avvenire, oltre che da parte dell'Amministrazione Comunale, anche da altri enti, associazioni o privati che ne assicurino, mediante convenzione, il prevalente uso pubblico; l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso all'area in tali aree è prevista la compatibilità per l'eventuale collocazione strutture per la protezione civile quali centri di accoglienza, basi logistiche, ecc., secondo le disposizioni del vigente Piano Comunale della Protezione Civile.

- **Zone F.2.1** - zone a verde privato attrezzato per lo sport ed il tempo libero: comprendono parti di territorio in cui trovano localizzazione attrezzature ed impianti privati per la pratica di attività sportive e per il tempo libero; a supporto di tali attività è ammessa la localizzazione di modeste strutture di servizio e di ristoro; tali zone si attuano a mezzo di piani attuativi di iniziativa privata; in tali aree, a giudizio dell'Amministrazione comunale, nell'ambito della convenzione potranno prevedersi

ambiti di compatibilità per l'eventuale collocazione strutture per la protezione civile quali centri di accoglienza, basi logistiche, ecc., secondo le disposizioni del vigente Piano Comunale della Protezione Civile.

- **Zone F.3** - Aree, edifici ed attrezzature di interesse collettivo: comprendono parti di territorio e strutture destinate all'insediamento e allo svolgimento di attività di carattere sociale, culturale, ricreativo, sanitario e per l'istruzione dell'obbligo comprese le eventuali attrezzature di supporto (convitti, mense, etc); l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso all'area; in tali aree è prevista la compatibilità per l'eventuale collocazione strutture per la protezione civile quali centri di accoglienza, basi logistiche, ecc., secondo le disposizioni del vigente Piano Comunale della Protezione Civile.

- **Zone F.4** - Aree per attrezzature tecnologiche: parti del territorio destinate alle infrastrutture tecnologiche di interesse collettivo quali autostazioni, terminal trasporti, centrali per la distribuzione (idrica, elettrica, ecc.), centri annonari e simili; l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso all'area; in tali aree è prevista la compatibilità per l'eventuale installazione di isole ecologiche e per la collocazione strutture per la protezione civile quali centri di accoglienza, basi logistiche, ecc., secondo le disposizioni del vigente Piano Comunale della Protezione Civile.

Per le norme di dettaglio riguardanti le modalità di localizzazione, le caratteristiche ed i parametri urbanistico-edilizi degli impianti di distribuzione carburanti si fa riferimento all'art.72 delle NTA del PRG parte Strutturale ed alla Normativa di settore.

- **Zone F.5** - Aree per servizi pubblici e privati quali
 - attrezzature per servizi residenziali del tipo case albergo per anziani, case parcheggio, mini alloggi per pendolari e simili;
 - strutture ricettive quali alberghi, ristoranti e simili;
 - attrezzature per attività dei servizi produttivi del tipo uffici, mostre, fiere, mercati, centri di elaborazione dati;
 - attrezzature per attività dei servizi pubblici e privati del tipo sedi di uffici, sale riunioni, sedi sociali, centri di vita associata, teatri, cinema e simili;
 - supermercati, centri di vendita al dettaglio e simili.

Tali zone si attuano a mezzo di piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o mista estesi ad ambiti di attuazione che possono comportare la realizzazione contestuale di opere di interesse pubblico quali parcheggi, aree per verde attrezzato e simili, così come individuati nella cartografia della Parte Operativa. È consentito il mantenimento delle eventuali attività agrituristiche presenti all'interno degli ambiti così classificati, purché esistenti alla data di approvazione del presente Piano.

- **Zone F.5.1** - Aree per servizi privati specificatamente rivolte alla ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, con finalità anche socio-assistenziali e sanitarie (centri benessere, beauty-farm e simili), legata prioritariamente al recupero di edifici esistenti, con la possibilità di prevedere strutture di supporto quali ristoranti, bungalows, impianti sportivi e simili; tali zone si attuano a mezzo di piani attuativi estesi al comparto individuato nella Parte Operativa del PRG. È consentito il mantenimento delle eventuali attività agrituristiche presenti all'interno degli ambiti così classificati, purché esistenti alla data di approvazione del presente Piano.

- **Zone F.5.2** - Aree per servizi privati per il turismo all'aria aperta, quali camping, camper service e simili, con la possibilità di prevedere strutture di supporto quali ristoranti, bungalows, impianti sportivi e simili; tali zone si attuano a mezzo di piani attuativi estesi

al comparto individuato nella Parte Operativa del PRG. È consentito il mantenimento delle eventuali attività agrituristiche presenti all'interno degli ambiti così classificati, purché esistenti alla data di approvazione del presente Piano. In tali aree, a giudizio dell'Amministrazione comunale, nell'ambito della convenzione potranno prevedersi ambiti di compatibilità per l'eventuale collocazione strutture per la protezione civile quali centri di accoglienza, basi logistiche, ecc., secondo le disposizioni del vigente Piano Comunale della Protezione Civile.

- **Zone F.6** - Le zone F6 sono aree da utilizzare in caso di pubbliche calamità o per eventi di carattere straordinario. In tali aree è prevista la collocazione strutture per la protezione civile quali centri di accoglienza, basi logistiche, ecc., secondo le disposizioni del vigente Piano Comunale della Protezione Civile.
- **Zone F.7** - Zone destinate a piazze, parcheggi pubblici e sistemi per la mobilità urbana: per i parcheggi dovranno essere adottate soluzioni volte a garantire la permeabilità delle pavimentazioni almeno nelle zone di sosta dei veicoli, nonché l'adeguata ombreggiatura degli stessi; dovrà inoltre essere previsto, per ogni lotto, almeno un parcheggio riservato ai portatori di handicap (dimensioni minime pari a ml. 3,50 x 5,00); In tali zone sono inoltre consentiti interventi finalizzati al miglioramento dell'accessibilità e della mobilità urbana; l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso all'area; in tali aree è prevista la compatibilità per l'eventuale collocazione strutture per la protezione civile quali centri di accoglienza, basi logistiche, ecc., secondo le disposizioni del vigente Piano Comunale della Protezione Civile.
- **Zone F.7.1** - Zone destinate ad aree ed attrezzature specificatamente rivolte alla mobilità a scala territoriale: la sottozona riguarda in particolare la classificazione delle aviosuperfici esistenti nel territorio comunale; l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso all'area che può prevedere anche la realizzazione di volumetrie destinate alle attività di supporto; in tali aree è prevista la compatibilità per l'eventuale collocazione strutture per la protezione civile quali centri di accoglienza, basi logistiche, ecc., secondo le disposizioni del vigente Piano Comunale della Protezione Civile.
- **Zone F.8** - Aree destinate a verde privato aventi la funzione di zone di filtro ecologico; in tali zone è ammessa la realizzazione di sistemazioni a verde attrezzato, giardini, orti, impianti sportivi all'aria aperta, viabilità, infrastrutture tecnologiche a rete e puntuali, eventuali modesti volumi di servizio; in tali zone sono in ogni caso consentiti gli usi agricoli; i progetti di sistemazione, possibilmente estesi a tutta l'area classificata e comunque estesi alla superficie fondiaria, dovranno garantire adeguate soluzioni sotto il profilo ecologico e formale; non è ammessa la realizzazione di serre, vani interrati, piazzali privati, depositi all'aperto, fatto salvo quanto ammesso per il posizionamento delle aree di servizio lungo gli assi stradali.
- **Zone F.9** - Zone boscate urbane: sono le aree di bosco censite entro le macroaree del sistema insediativo per le quali valgono le norme per le zone E1 disciplinate nella Parte Strutturale del PRG; la modifica della delimitazione fondiaria e del regime normativo di tali aree comporta variante alla Parte Strutturale del PRG.

b) Parametri urbanistico-edilizi ed ecologici e indicazioni progettuali

La seguente tabella riporta l'articolazione delle sottozone per servizi con i relativi parametri.

Z.t.o.	Rapporto di copertura Rc. max.	Altezza massima H. max.	Indice di permeabilità Ipt. min.
	%	ml.	%
F.1	3%	4.50	40%
F.2	30%	9.50	30%
F.2.1	1%	4.50	50%
F.3	30%	9.50	20%
F.3	30%	9.50	20%
F.4	60%		10%
F.5	30%	7.50	10%
F.5.1	Ammesso incremento di 500 mc. rispetto alla volumetria esistente pari a 156 mq di SUC	7.50	40%
F.5.2	5%	3.50	50%
F.6	Attuazione secondo le indicazioni del Piano Comunale della Prot. Civile		
F.7	Ammessi livelli interrati		50%
F.7.1	0.5%	9.50	
F.8	0.1%	2.50	

Per gli edifici esistenti, non ricompresi entro le zone F5 per le quali valgono gli indici della sottozona, sono ammissibili gli interventi di cui all'art.3 lettere a), b), c), d) e g) della L.R. 1/2004 nonché gli interventi di ampliamento e ristrutturazione nella misura prevista all'art.35 della L.R.11/2005. In casi specifici le zone F.5 possono prevedere l'insediamento di residenza per una quota massima pari al 30% della capacità edificatoria.

Nei termini della disciplina delle zone F.4, è ammessa la realizzazione di terminal trasporti, basi logistiche merci e simili di iniziativa e di uso privato, limitando in tal caso il rapporto di copertura al 5% e l'altezza massima a ml.4.50.

Nei termini della disciplina delle zone F.5.2., nel calcolo delle superfici coperte di progetto non si considerano gli eventuali edifici esistenti; entro tali zone la eventuale realizzazione di bungalows, dovrà tendere a configurare insediamenti ben inseriti nel contesto al fine di minimizzare gli impatti, con unità isolate della superficie coperta massima di mq.45.0 o accorpate per un massimo di due.

ART. 19 - NORME PER LE RECINZIONI

- A. All'interno di ogni comparto edificabile, omogeneo per tipologia edilizia, dovranno essere previste recinzioni similari finalizzate a conseguire l'obiettivo di unitarietà dell'insieme. Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni fissate dal Regolamento Edilizio Comunale i cancelli di accesso ai singoli lotti, sia per il transito pedonale che per quello carrabile, dovranno essere omogenei alle contigue recinzioni se metalliche. Le recinzioni tra proprietà private potranno essere realizzate anche con reti metallica di altezza non eccedente i mt. 2.00. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra saranno ammesse solo a seguito della presentazione di specifici progetti esecutivi, in scala non superiore a 1:10 – 1:15, relativi a ciascun comparto.
- B. Le recinzioni delle altre aree comprese all'interno dei centri o dei nuclei abitativi dovranno essere consone al decoro ed al tipo dell'ambiente urbano e paesistico e tali da assicurare, laddove occorra, sia la libertà delle visuali, che l'armonizzazione con le recinzioni circostanti. Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni fissate dal Regolamento Edilizio Comunale le recinzioni di cui sopra saranno di norma realizzate sul fronte strada con muretto intonacato, o in muratura di mattoni e/o di pietrame, di altezza non eccedenti i ml 1,00, con sovrastante recinzione metallica. L'altezza complessiva del manufatto non potrà eccedere i mt. 1.80. Le recinzioni, tra proprietà private potranno essere realizzate anche con rete metallica di altezza non eccedente i mt. 2.00.

CAPO 6- DISCIPLINA DEI SITI ESTRATTIVI

ART. 20 - SITI ESTRATTIVI

a) Definizione

Sono zone riportate nella cartografia della Parte Operativa del PRG, ricadenti all'interno della Macroarea estrattiva (Giacimento) individuata nella Parte Strutturale del PRG, destinate alle attività estrattive di cava, per l'approvvigionamento delle sostanze minerarie appartenenti alla seconda categoria, indicate al comma 3, dell'art. 2 del Regio Decreto 29 luglio 1927, n.1443 e successive modificazioni ed integrazioni.

b) Normativa di riferimento

L'apertura di nuove cave, l'ampliamento di quelle esistenti, nonché la riattivazione di siti di cava inattivi, dismessi o abbandonati, finalizzata all'estrazione di materiale, è consentita con le modalità previste agli articoli 20 e 21 delle NTA del PRG Parte Strutturale. Oltre a quanto previsto nel presente articolo, per la disciplina del sistema autorizzatorio e dell'esercizio dell'attività estrattiva si fa rinvio alla normativa contenuta nella L.R. 3 gennaio 2000, n.2 e s.m.i. ed al relativo Regolamento Tecnico Attuativo (R.T.A.).

c) Perimetrazione dei siti estrattivi

La perimetrazione dei siti estrattivi nella Parte Operativa del PRG rappresenta l'area di massimo ingombro occupabile con le attività estrattive e di ricomposizione ambientale. I relativi progetti dovranno delimitare, all'interno dei poli estrattivi, l'esatto sito estrattivo o sito di cava rappresentato dal luogo di lavoro ove si svolgono attività di coltivazione dei materiali e la prima lavorazione e ove sono situati gli impianti, i macchinari, gli apparecchi e gli utensili destinati alla coltivazione, alla prima lavorazione ed alla commercializzazione, nonché i piazzali di lavorazione, stoccaggio e caricamento, le pertinenze degli impianti, la viabilità di servizio e di raccordo alla viabilità pubblica, i depositi e gli accumuli dei materiali lavorati, i fabbricati per ricovero e riparazione degli automezzi e delle macchine operatrici, i serbatoi, i locali ed i servizi a cui i lavoratori hanno accesso, le eventuali discariche degli scarti o sfridi di lavorazione e le vasche di decantazione dei fanghi di lavaggio.

d) Disposizioni urbanistico-edilizie

Le costruzioni, gli impianti fissi e di servizio, strumentali all'attività estrattiva e definiti nel progetto, sono a carattere temporaneo e vanno demoliti o rimossi al termine della stessa attività, nella fase di ricomposizione ambientale; tali opere non sono pertanto soggette a concessione o autorizzazione edilizia.

e) Sanzioni

Le sanzioni in materia di attività estrattiva sono quelle previste dalla L.R. n.2/2000 e s.m. i.. Sono fatte salve le sanzioni in materia urbanistico-edilizia per le costruzioni e gli impianti fissi e di servizio soggetti a concessione, o autorizzazione edilizia, ovvero a denuncia di inizio attività.

f) Sportello Unico per le attività produttive

La disciplina procedimentale prevista per il rilascio dell'autorizzazione all'attività estrattiva è soggetta agli adattamenti conseguenti alla costituzione dello Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e successive modifiche.

TITOLO IV - NORMA FINALE E TRANSITORIA**CAPO 1 – NORMA FINALE****ART. 21 - DESTINAZIONI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI PIANO**

Per le aree utilizzate in maniera difforme dalle previsioni di Piano, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG, sino all'attuazione delle nuove previsioni.

Per gli edifici le cui destinazioni d'uso siano contrastanti con le previsioni di Piano, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG sino all'attuazione delle nuove previsioni, nonché eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 22 - EFFICACIA PREVALENTE DELLE PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Le prescrizioni ed i vincoli di carattere geologico, derivanti dalle relative indagini e dagli studi di settore effettuati sul territorio comunale, in caso di contrasto con le previsioni di Piano, hanno efficacia prevalente su queste ultime.

CAPO 2 – NORMA TRANSITORIA**ART. 23 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Sino all'approvazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si applicano le disposizioni dettate dalla L.1902/52 e successive modificazioni e integrazioni recanti norme in materia di misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori.

ART. 24 - CONCESSIONI EDILIZIE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PRG

Le concessioni edilizie rilasciate antecedentemente alla data di adozione del PRG (01 febbraio 2003) mantengono la loro validità, anche in caso di contrasto con il Piano medesimo, a condizione che i lavori assentiti abbiano avuto inizio e che gli stessi vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio; decorso tale termine, verificato l'eventuale contrasto con le previsioni di Piano, si dichiara la decadenza d'ufficio.