

# COMUNE DI DERUTA

## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

### PARTE OPERATIVA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Elaborato modificato a seguito delle osservazioni accolte)

Sindaco:	Alvaro Verbena
Responsabile Ufficio Tecnico:	Vairo Verbena
Progetto:	Studio Mariotti Architetti Associati Arch. Narciso Mariotti Arch. Stefano Mariotti
Gruppo Tecnico Redazionale:	Donato Di Lodovico Fabrizio Lucchese Agostino Bandini
Ricerche e studi specialistici Studio Geologico:	Studio Geologi Associati Dott. Geol. Nello Gasparri Dott. Geol. Riccardo Piccioni Dott. Geol. Luciano Taralli Dott. Geol. Luca D. Venanti
Progetto Collaboratori	



**Gennaio 2008**

## INDICE

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – OBIETTIVI GENERALI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA DELLA SPAZIO URBANO .....	3
Art. 1 – Finalità ed obiettivi generali .....	3
Art. 2 – Elaborati costitutivi del PRG parte operativa .....	3
Art. 3 – Contenuti .....	4
Art. 4 – Articolazione dello spazio urbano .....	4
Art. 5 – Elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni .....	6
Art. 6 - Validità .....	6
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	6
Art. 7 – Grandezze urbanistiche ed edilizie .....	6
Art. 8 - Indici urbanistici .....	9
Art. 9 – Categorie di intervento .....	10
CAPO III - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO .....	12
Art. 10 – Classi di destinazione d'uso fondamentali .....	12
CAPO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	14
Art. 11 – Procedimenti tecnico-amministrativi .....	14
Art. 12 - Attuazione diretta semplice .....	14
Art. 13 - Attuazione diretta condizionata .....	16
Art. 14 - Attuazione indiretta .....	16
CAPO V - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE .....	18
Art. 15 – Strumenti di attuazione nello spazio urbano .....	18
Art. 16 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento .....	20
Art. 17 – Attuazione degli standards urbanistici ed ecologico-ambientali .....	22

### TITOLO II

### DISCIPLINA OPERATIVA DELLO SPAZIO URBANO.

CAPO I – DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI .....	24
Art. 18 – Classificazioni .....	24
Art. 19 - Disciplina dei Tessuti Storici – Norme generali .....	27
Art. 20 - Unitarietà degli interventi di recupero .....	29
Art. 21 - Disciplina dei Centri Storici .....	30
Art. 22 – Disciplina degli immobili AA .....	30
Art. 25 - Disciplina degli immobili e delle aree ADS .....	31
Art. 26 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Storici .....	32
Art. 27 - Disciplina degli spazi aperti nei Tessuti Storici .....	32
CAPO II – DISCIPLINA DEI TESSUTI CONSOLIDATI .....	34
Art. 28 – Classificazione .....	34
Art. 29 - Disciplina dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali – Norme generali .....	34
Art. 30 - Unitarietà degli interventi .....	36
Art. 31 - Disciplina dei <i>Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento</i> .....	36
Art. 32 - Disciplina dei <i>Tessuti Consolidati misti residenziali, artigianali e di servizio</i> . (BD-BD1) .....	37
Art. 33 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali .....	38
Art. 34 - Disciplina dei Tessuti Consolidati produttivi – Norme generali .....	40
Art. 35 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Consolidati produttivi .....	41
CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	42
Art. 36 – Classificazione .....	42
Art. 37 - Disciplina degli <i>Ambiti a disciplina pregressa (CA) (DA)</i> .....	43
Art. 38 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali</i> – Norme generali .....	43
Art. 39 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione di ristrutturazione urbanistica (CR)</i> .....	45
Art. 40 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto (CPI)</i> .....	47
Art. 41 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli <i>Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali ed integrati</i> .....	48
Art. 42 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione produttivi. (DPI)</i> – Norme generali .....	50

Art. 43 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione produttivi - turistici</i> . (DT) – Norme generali. urbanistici ed ecologici delle sottozone DT .....	51
Art.44 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli <i>Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto produttivi (DPI)</i> .....	52
Art.45 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli <i>Ambiti urbani di trasformazione produttivi – turistici (DT)</i> .....	54
CAPO IV – DISCIPLINA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE .....	55
Art. 46 - Classificazione .....	55
Art. 47 – Disciplina delle aree per i servizi di interesse collettivo e delle attrezzature di interesse generale. ....	56
CAPO V – DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE .....	57
Art. 48 – Classificazione .....	57
Art. 49 – Disciplina delle aree a verde pubblico ed a verde attrezzato. ....	57
Art. 50 - Parametri e requisiti ecologici per le aree del <i>Sistema del verde urbano e territoriale</i> .....	58
<b>TITOLO III</b>	
<b>DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE.</b>	
CAPO I – DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE IN AMBITO URBANO .....	59
Art. 51 – Classificazione .....	59
Art. 52 – Disciplina delle componenti del sistema ambientale .....	59
<b>TITOLO IV</b>	
<b>DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE</b>	
CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI .....	61
Art. 53 - Validità delle prescrizioni geologiche e relative al rischio idraulico .....	61
Art. 54 - Aree in contrasto con le previsioni di PRG .....	61
Art. 55 - Edifici in contrasto con le destinazioni di zona .....	61
Art. 56 - Basi cartografiche del PRG. ....	61
CAPO II - NORME TRANSITORIE .....	61
Art. 57 - Misure di salvaguardia .....	61
Art. 58 - Costruzioni iniziate .....	62
ALLEGATO 1a - SCHEDE D'AMBITO. Foglio Normativo .....	63

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.**

### **CAPO I – OBIETTIVI GENERALI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA DELLA SPAZIO URBANO.**

#### **Art. 1 – Finalità ed obiettivi generali**

1. In riferimento alle finalità generali espresse all'art.1 delle NTA del PRG – Parte strutturale, gli obiettivi generali del progetto dello spazio urbano si distinguono in:

- a) obiettivi rivolti alla qualificazione complessiva della città, alla tutela dei caratteri storico-urbanistici del centro e alla definizione morfologica e tipologica delle parti di più recente formazione; tutto ciò come definizione dell'ulteriore sviluppo economico e nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, con particolare attenzione alla tutela delle aree non insediate ai margini della città. Costituiscono obiettivi strategici specifici:
  - il contenimento delle previsioni di espansione oltre i limiti definiti dal vigente PRG, in modo da non incrementare, se non in quota modesta, il *consumo di suolo* derivante da trasformazioni edificatorie del territorio;
  - la riqualificazione funzionale ed urbanistica delle aree centrali del capoluogo e delle frazioni principali attraverso la riprogettazione degli spazi urbani, prevalentemente destinati dal piano vigente ad insediamenti produttivi industriali, in via di dismissione e/o nei quali sono già in corso processi di modifica delle originarie destinazioni d'uso, e degli ambiti di degrado abitativo ed ambientale, presenti all'interno del tessuto edilizio già consolidato;
- b) obiettivi funzionali specifici, in ordine sia alle esigenze di spazi organizzativi per lo svolgimento delle attività di relazione, produttive, di servizio e per la mobilità, sia alle opportunità di trasformazione legate alla valorizzazione delle risorse naturali ed antropiche presenti. Costituiscono obiettivi strategici specifici:
  - la salvaguardia ed il potenziamento del sistema produttivo ed industriale in attività, garantendone le possibilità di adeguamento tecnologico e le reali esigenze di ampliamento, e riconsiderando le singole localizzazioni in funzione delle mutate condizioni, urbanistiche e produttive, e delle nuove relazioni con il sistema della mobilità di livello regionale ed interregionale;
  - l'adeguamento e la ridefinizione urbanistica delle aree interessate dal nuovo assetto della viabilità derivante dalle scelte della pianificazione sovraordinata (PUT e PTCP);
  - la riorganizzazione ed il potenziamento del sistema dei servizi;
  - la razionalizzazione delle connessioni tra le residenze, i servizi e le aree specializzate produttive commerciali e terziarie, attraverso la riqualificazione e la riorganizzazione del sistema della viabilità urbana (di connessione con la rete extraurbana, di attraversamento interno, si collegamento interquartieri, di relazione entro l'area urbana), il potenziamento delle forme di mobilità pedonale e ciclabile e l'integrazione di queste nel sistema di viabilità urbana.

#### **Art. 2 – Elaborati costitutivi del PRG parte operativa.**

1. Il PRG – Parte operativa è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione, con i seguenti allegati:
  - Allegato 1a - Schede norma relative agli Ambiti di Trasformazione Urbana – foglio normativo;
  - Allegato 1b - Schede norma relative agli Ambiti di Trasformazione Urbana – foglio grafico;
- cartografie in scala 1:2.000 riguardanti gli insediamenti del territorio comunale ed in particolare:
  - tav. 1 Deruta capoluogo, nord
  - tav. 2 Deruta capoluogo, sud
  - tav. 3 Pontenuovo
  - tav. 4 Casalina
  - tav. 5 Ripabianca

- tav. 6 Fanciullata
- tav. 7 Sant'Angelo di Celle ovest
- tav. 8 Sant'Angelo di Celle est
- tav. 9 San Nicolò di Celle ovest
- tav.10 San Nicolò di Celle est
- tav.11 Castelleone

### **Art. 3 – Contenuti.**

1. Ai sensi dell'art. 4 della LR 11/2005, la Parte operativa del PRG:

- a) delimita e specifica le singole zone, all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti individuati nella parte strutturale, dettando per queste e per le loro articolazioni norme d'uso e modalità di attuazione. Ne definisce inoltre i caratteri fissando, in relazione alla natura del sito e a quella orografica del suolo, nonché in rapporto alle preesistenze storiche e insediative, gli indici territoriali massimi, le dotazioni territoriali e funzionali minime, le possibili destinazioni d'uso e le altezze massime;
- b) prevede, all'interno dei suddetti ambiti quelli da attuare mediante programma urbanistico di cui all'articolo 28 della LR 11/2005, i quali assumono i diritti edificatori solo al momento della loro inclusione nel programma nei limiti dallo stesso stabiliti;
- c) individua e delimita le diverse parti o tessuti all'interno degli insediamenti esistenti che rivestono valore storico-culturale di cui all'articolo 29 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, i beni vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali, in coerenza con i criteri stabiliti dal PRG, parte strutturale, detta norme di conservazione, trasformazione, uso e relative modalità d'attuazione;
- d) individua, disciplinandone il recupero, le zone territorialmente degradate e le aree produttive e per servizi dismesse, nonché disciplina le aree destinate alla produzione di beni e servizi a rischio di incidente rilevante;
- e) individua e disciplina le parti dell'insediato esistente da riqualificare ed eventuali aree libere insediabili ove prevedere incrementi premiali dei diritti edificatori ed eventuali ulteriori destinazioni d'uso purché compatibili, per interventi integrati finalizzati ad obiettivi di riqualificazione urbana, da attuarsi in forma privata o mista pubblico-privata secondo le modalità di cui all'articolo 28 della L.R. 11/2005;
- f) individua e disciplina la viabilità, inclusa quella ciclopedonale, non ricompresa nella parte strutturale, nel rispetto, in particolare dei requisiti di cui all'art. 11, comma 1, lett. a) della legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46, i parcheggi, le aree per i servizi e gli spazi verdi per parchi urbani e territoriali;
- g) individua e disciplina le parti dell'insediato esistente dove, in ragione delle opere di urbanizzazione da migliorare o da completare, gli interventi edilizi possono essere eseguiti direttamente, definendo i casi in cui il titolo abilitativo è accompagnato da convenzione o atto d'obbligo;
- h) individua le aree sottoposte a previsioni particolareggiate da definire con Piani Attuativi, stabilendo, in relazione alle caratteristiche geomorfologiche, storico-insediative e funzionali dell'ambito di appartenenza, standards e prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed ecologici nei limiti fissati nella parte strutturale del PRG; può, altresì, definire, ai fini della suddetta modalità attuativa, le unità minime di intervento, la configurazione planivolumetrica, i tipi insediativi urbanistico-edilizi, le destinazioni d'uso prevalenti e compatibili, le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime e infrastrutture pubbliche e non, le opere di arredo urbano: Qualora non si proceda all'attuazione, le definizioni di cui sopra hanno valore esclusivamente indicativo;
- i) detta la disciplina compensativa ai sensi dell'articolo 30 della LR 11/2005 finalizzata al perseguitamento degli obiettivi fissati dal PRG, parte strutturale, per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana.

### **Art. 4 – Articolazione dello spazio urbano.**

1. Per il perseguitamento degli obiettivi di cui al precedente articolo 1 il PRG – Parte operativa articola lo spazio urbano in:

- a) *A - Tessuti storici*, articolati a loro volta in:

- AA *edifici d'epoca di valore architettonico, storico-monumentale e le aree di valore storico-artistico-ambientale;*
- AB *edifici d'epoca con elementi autentici alterati;*
- AC *immobili e aree in contrasto e/o incompatibili con l'impianto storico;*
- ADS *immobili ed aree produttive storiche*
- b) *Tessuti ed Ambiti* consolidati o in via di consolidamento, articolati a loro volta in:
  - *B - Tessuti prevalentemente residenziali*, distinti in:
 

<ul style="list-style-type: none"> <li>- B1</li> <li>- B1,5</li> </ul>	<i>a mantenimento a bassa densità</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- B2</li> <li>- B2.0</li> <li>- B2*</li> </ul>	<i>a mantenimento a media densità</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- B2**</li> </ul>	<i>a mantenimento ad alta densità</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- BD</li> <li>- BD1</li> </ul>	<i>a mantenimento misti residenziali, artigianali e di servizio</i>
  - *DB - Tessuti produttivi a mantenimento industriali e artigianali;*
- c) *Ambiti a disciplina pregressa*, articolati a loro volta in:
  - CA - *prevalentemente residenziali;*
  - DA - *produttivi;*
- d) *Ambiti urbani di trasformazione*, articolati a loro volta in:
  - prevalentemente residenziali (Zona C)
    - CR - *di ristrutturazione urbanistica;*
    - ~~- CD - misti residenziali e produttivi;~~
    - PRVD - *piani di recupero a volumetria definita;*
    - CPI/1
    - CPI/IT - *di primo impianto integrati;*
    - CPI/TA - *di primo impianto di trasformazione ambientale;*
    - CPI/PU - *di primo impianto mediante programma urbanistico;*
  - produttivi (Zona D)
    - DPI/IA - *di primo impianto industriale-artigianale;*
    - DPI/AC - *di primo impianto artigianale-commerciale;*
    - DT - *turistici integrati (Zona D ed F) articolati in:*
      - DTA - *consolidati*
      - DTC - *di primo impianto;*
      - DTS - *turistico-ricettivi speciali*
- e) *Sistema del verde urbano e territoriale (zona F)*, articolato in:
  - FVP - *verde pubblico;*
  - FVA - *parchi attrezzati urbani;*
  - VPR - *verde privato;*
- f) *Sistema dei servizi e delle attrezzature*, articolato in:
  - *Servizi per gli insediamenti residenziali*
    - SP - *attività collettive;*
    - P - *parcheggi;*
  - *Servizi ed attrezzature di interesse generale (zona F)* articolati in:
    - APU - *servizi ed attrezzature di livello urbano*, distinti in:
      1. FA - *attività ricreative e servizi culturali;*
      2. FB - *servizi socio-assistenziali;*
      3. FC - *servizi commerciali;*
      4. FG - *servizi generali ed amministrativi;*
      5. FH - *attrezzature sanitarie ed assistenziali;*
      6. FI - *attrezzature didattiche;*
      7. FR - *attrezzature religiose e di culto*

- *AS – attrezzature sportive*, distinte in:
  1. *FS – attrezzature prevalentemente coperte*;
  2. *FVS – attrezzature prevalentemente all'aperto*;
- *AT – attrezzature tecniche*, distinte in:
  1. *FM – attrezzature per la mobilità*;
  2. *FT – attrezzature ed impianti per servizi tecnologici*;
- *FZ – attrezzature cimieriali*;
- *FU – attrezzature e servizi per l'istruzione universitaria*

#### **Art. 5 – Elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni.**

1. Il PRG – Parte operativa detta la disciplina per gli insediamenti urbani ed i centri esterni di cui all'art.5 comma 4 delle NTA del PRG – Parte Strutturale.

Tale disciplina ha valore normativo ai sensi dell'art. 4, comma 3 della LR 11/2005 ed è riferita agli ambiti indicati nella cartografia 1:2.000, ed è composta da:

- la disciplina di tessuto riguardante gli usi del suolo e gli interventi di trasformazione fisica e funzionale dei tessuti di cui al Capo I e Capo II del Titolo II;
- la disciplina d'ambito riguardante gli usi del suolo e gli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli ambiti di cui al Capo III del Titolo II;
- la disciplina particolareggiata plessa degli ambiti di cui al successivo art. 28.

#### **Art. 6 - Validità**

1. Le previsioni contenute nella PARTE OPERATIVA del PRG hanno validità temporale di otto anni, e potranno essere modificate nei modi e nei tempi stabiliti dalla LR 11/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni.

2. Le presenti norme e gli elaborati grafici del PRG - PARTE OPERATIVA prevalgono, in caso di contrasto su qualsiasi norma del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene e di altri regolamenti comunali.

Le stesse norme sono invece subordinate:

- alle modificazioni che intervengono per approvazione di leggi e regolamenti nazionali e regionali;
- per approvazioni di leggi, decreti, regolamenti successivi alla LR 11/2005 che ne costituiscano esplicita modifica o integrazione;
- per l'approvazione di piani ambientali e/o territoriali sovra comunali (PUT, PTCP, Piani di bacino, Piani per i parchi, Piani paesistici).
- all'approvazione di Piani di Settore di iniziativa comunale relativamente alle zone per servizi ed attrezzature generali;
- all'approvazione di progetti di opere pubbliche ai sensi degli articoli 16 e 19 del DPR 327/2001.

3. Le presenti norme integrano le tavole grafiche, ne determinano il contenuto e disciplinano l'attuazione delle previsioni in esse contenute.

4. La parte operativa del PRG ha valore di programma pluriennale di attuazione, ai sensi dell'art. 13 della L.10/77 e successive modifiche o integrazioni, in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici.

## **CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **Art. 7 – Grandezze urbanistiche ed edilizie.**

1. Le grandezze urbanistiche ed edilizie assunte dal PRG sono le seguenti:

(St) Superficie territoriale: misura in mq. la 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, al (Ve) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale, al (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale ed a parco agricolo) e ad attrezzature e servizi.

(Sf) Superficie fondiaria: misura in mq. la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento ad *attuazione diretta* o *diretta condizionata*. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o agli appezzamenti agricoli da asservire alla costruzione; non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PRG – Parte operativa e non può comprendere aree aventi diversa destinazione urbanistica. Nel caso di *attuazione diretta condizionata* comprende anche le aree da destinare a verde, viabilità e/o parcheggi.

(Sc) Superficie coperta: misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine, logge e parti porticate; sono esclusi pensiline, balconi aperti, scale esterne aperte su tre lati, locali interrati.

(Suc) Superficie utile complessiva: espressa in mq., è la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso.

È esclusa da tale misura la superficie di:

- a) locali e/o superfici strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda;
- c) porticati a piano terra, fino ad un massimo del 30% della superficie coperta (Sc) dello stesso piano;
- d) tettoie, pensiline, pergole aperte su tre lati fino ad un massimo del 10% della Suc e sporgenza non superiore a 2.50 m;
- e) spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, altane, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta del relativo piano e con sporgenza o profondità non superiore a 2 m;
- f) vani corsa degli ascensori e vani scala, salvo le superfici relative alle proiezioni sul piano di accesso le quali concorrono alla determinazione della Suc;
- g) locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1.80 e profondità inferiore a m. 3,00 misurato a partire dall'intersezione dell'intradosso con l'estradosso come prima definiti nel caso di coperture inclinate, o un'altezza utile inferiore a m. 1.80 nel caso di coperture piane; per le coperture a più falde la profondità di m. 3,00 va sottratta per ogni singola falda;
- h) la parte esterna delle murature e tamponature perimetrali eccedente i 30 cm di spessore al finito, per uno spessore massimo da escludere di 30 cm e purché la sezione muraria complessiva non includa intercapedini vuote eccedenti gli 8 cm di spessore; nel caso di pareti ventilate, la cui finalità e funzionalità dovrà essere dimostrata con specifica relazione, redatta da tecnico abilitato, è ammissibile, ai fini dell'esclusione dei 30 cm. dal calcolo della Suc, una intercapedine vuota di spessore fino a 20 cm.;
- i) gli extraspessori murari nonché le superfici ed i volumi finalizzati al miglioramento del comfort ambientale ed al risparmio energetico di cui agli articoli 37 e 38 della L.R. 1/2004.

In particolare potranno essere escluse dal calcolo della Suc 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 con specifica relazione, redatta da tecnico abilitato, 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'edificio.
- j) i locali interrati per almeno 2/3 della superficie delle pareti perimetrali ed aventi l'intradosso del solaio non emergente mediamente oltre m. 0.80 rispetto alla quota media del terreno sistemato o rispetto alla quota del colmo stradale purché:
  - abbiano un'altezza massima interna non superiore a m. 2.60;

- siano contenuti nella superficie coperta del fabbricato;
- siano destinati a locali di pertinenza delle unità immobiliari dell'unità edilizia medesima aventi le seguenti destinazioni e relative superfici massime:
  - i ripostigli e le cantine per un massimo di 12 mq per ogni alloggio nel caso di edifici plurifamiliari; nel caso di edifici aventi una Suc inferiore a 465 mq tali accessori, compresi i garage, potranno 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 quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari e per lo smaltimento dei rifiuti, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi), protezione antincendio, impianti di depurazione e antinquinamento, gruppi di produzione energetica nei limiti del 10% di Suc del relativo piano.

Qualora sia necessario realizzare parcheggi d'uso pubblico, per soddisfare le esigenze delle funzioni Terziarie collocate nell'edificio soprastante, è possibile, fermo restando le altre condizioni e nel rispetto dei diritti dei terzi, allargarsi oltre la superficie coperta del fabbricato per una superficie pari a:

1 mq 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

0,5 mq per ogni mq di superficie utile destinata a:

stanza per attività alberghiera e extralberghiera

0,85 mq per ogni mq di superficie di vendita:

per le attività commerciali

(Su) Superficie utile: espressa in mq., è la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre.

(Sv) Superficie di vendita: espressa in mq, è la superficie destinata alla vendita di un esercizio di vicinato, di una media o di una grande struttura di vendita e di un centro commerciale, compresa quella coperta da banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali di servizio e/o comunque frequentabili dai clienti, dei locali adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, ripostigli, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi igienici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

(H) Altezza degli edifici: misura 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.

Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35 %, o l'altezza massima del colmo superi di m. 2,50 l'altezza massima di zona, l'altezza dell'edificio corrisponde a quella come sopra misurata incrementata di metà della differenza di quota tra linea di gronda, come in precedenza definita, e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici al di sopra della linea di gronda (quali serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento). Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche in funzione di dimostrate esigenze ambientali o morfologiche, l'altezza del fabbricato è riferita alla quota di sistemazione di progetto delle superfici esterne a diretto contatto con l'edificio così definite da strumenti attuativi contenenti le previsioni di assetto pianoaltimetrico complessivo dell'area, semprechè:

- a) detta sistemazione, realizzata in terreno vegetale o comunque pavimentata, abbia un andamento di naturale raccordo, con pendenze mai superiori al 30%, con il terreno o la viabilità circostante nel loro assetto preesistente o piuttosto previsto da strumenti urbanistici attuativi; in caso diverso l'altezza dell'edificio va calcolata rispetto alla quota della strada preesistente in corrispondenza dell'edificio ovvero da quella prevista dallo strumento urbanistico attuativo;
- b) detta sistemazione presenti salti di quota o muri di scarpa, in ogni caso trattati con materiali naturali, di altezza non superiore a m 1,00. In caso di misura superiore, ovvero di trattamento diverso del salto di quota o del muro di scarpa, l'altezza dell'edificio è misurata a partire dalla loro base.

(Dc) Distanza dai confini: rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (con esclusione delle gronde, pensiline, balconi con sporgenza non superiore a ml. 2,00, scale esterne aperte a sbalzo, degli elementi decorativi) ed il confine (di proprietà, di limite di zona urbanistica); la valutazione avviene in senso radiale. Nel caso di manufatti o porzioni di edificio interrati detta distanza misurata nel punto più esterno del muro perimetrale della costruzione non potrà essere inferiore a ml. 1,50. *Le distanze minime fissate nei successivi articoli per le singole zone e sottozone relative a confini di zona non avente destinazione pubblica e non coincidenti con confini di proprietà potranno essere derogate fatto salvo il rispetto delle distanza minime dalle strade e tra edifici fissate dalle presenti NTA.*

(Ds) Distanza degli edifici dalle strade: rappresenta la distanza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (con esclusione delle gronde, pensiline, balconi con sporgenza non superiore a ml. 2,00, scale esterne aperte a sbalzo, degli elementi decorativi) ed il confine stradale (come individuato dal Codice della Strada) prospiciente. Nel caso di manufatti o porzioni di edificio interrati detta distanza si misura nel punto più esterno del muro perimetrale della costruzione.

(De) Distanza fuori terra tra edifici: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il filo esterno di pareti (con esclusione dei balconi, scale esterne aperte a sbalzo, pensiline, gronde ed elementi decorativi) di un edificio - misurata nel punto di massima sporgenza - e le pareti, valutate come sopra, di un edificio prospiciente.

## Art. 8 - Indici urbanistici

1. Gli indici urbanistici assunti dal Piano sono i seguenti:

(Ut) Indice di utilizzazione territoriale: rappresenta la superficie utile complessiva (Suc) massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mq/mq.

(Uf) Indice di utilizzazione fondiaria: rappresenta la superficie utile complessiva (Suc) massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf). Il rapporto è espresso in mq/mq.

(Rc) Rapporto di copertura: esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf), di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Suc della costruzione stessa.

(Se) Superficie edificabile: rappresenta in termini percentuali la quota parte di (St) Superficie territoriale sulla quale devono essere concentrate le edificazioni previste dal P.R.G. e le relative aree di sedime e di pertinenza, comprensive delle opere di urbanizzazione primaria.

(Ve) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale: rappresenta in termini percentuali la quota parte di (St) Superficie territoriale che deve essere destinata a verde naturale ed attrezzato ad uso condominiale;

(Vp) Verde pubblico di compensazione: rappresenta in termini percentuali la quota parte di (St) Superficie territoriale che deve essere destinata a verde di fruizione e di rigenerazione ambientale (verde di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale e a parco agricolo);

(At) Attrezzature: rappresenta in termini percentuali la quota parte di (St) Superficie territoriale che deve essere destinata a servizi ed attrezzature pubbliche o di pubblico utilizzo;

(Ipt) Indice di permeabilità territoriale dei suoli urbani: rappresenta in termini percentuali la quantità minima delle superfici edificabili e non di cui dovrà essere garantita la permeabilità nella realizzazione delle trasformazioni consentite;

(Lat) Indice di piantumazione arborea minimo: rappresenta il numero minimo di unità di essenze arboree per unità di superficie che dovranno essere messe a dimora nelle aree libere delle (Se) Superfici edificabili e nelle aree a verde pubblico e privato. Il rapporto è espresso in unità/100 mq.;

(Iart) Indice di piantumazione arborea minimo: rappresenta il numero minimo di unità di essenze arbustive per unità di superficie che dovranno essere messe a dimora nelle aree libere delle (Se) Superfici edificabili e nelle aree a verde pubblico e privato. Il rapporto è espresso in unità/100 mq.

2. I parametri assunti ai fini della determinazione del dimensionamento insediativo del Piano nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale o integrata, tenuto conto delle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente e della finalità di integrazione funzionale perseguita dal Piano stesso, sono i seguenti:

(Ste) Stanza equivalente: corrispondente a mc. 130 (40,6 mq. di superficie utile complessiva Suc) fatti salvi i Tessuti Storici, i Tessuti Consolidati e gli Ambiti a disciplina pregressa per i quali il parametro assunto corrisponde a mc. 180 (56,2 mq. di superficie utile complessiva Suc);

(Ab) Abitante: corrispondente a n. 1 stanza equivalente (Ste).

3. Il coefficiente di conversione volumetrica, pari a 3.20, è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile complessiva (Suc) per ottenere il valore, in metri cubi, del volume di un edificio, ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni ed al confronto con le previgenti disposizioni dei precedenti strumenti urbanistici comunali.

#### **Art. 9 – Categorie di intervento.**

1. Il PRG parte operativa assume, in attuazione della vigente normativa, le seguenti categorie di intervento per le trasformazioni insediative dello spazio urbano.

2. MO **manutenzione ordinaria** che ricomprende 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.

3. MS **manutenzione straordinaria** che ricomprende 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.

4. R **restauro**, ai sensi dell'art. 29, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, che ricomprende gli interventi diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche il miglioramento strutturale.

5. RES e RC **restauro e risanamento conservativo** che ricomprendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli 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.

6. RE1 **ristrutturazione edilizia** che ricomprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o la realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne.

7. RE2 **ristrutturazione edilizia in situ** che ricomprende 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.

8. RE3 **ristrutturazione edilizia con punto di contatto** che ricomprende gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione, anche con la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne, nell'ambito della SF, fermo restando che deve essere mantenuto un punto di contatto con l'area di sedime del preesistente edificio.

9. RE4 **ristrutturazione edilizia totale** che ricomprende gli interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

10. RE5 **ristrutturazione edilizia pesante** che ricomprende 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.

11. **RU ristrutturazione urbanistica** che ricomprende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edili, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Rientrano in questa categoria:

- RU1 - demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture esistenti
- RU2 - realizzazione nuove infrastrutture
- RU3 - realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici aperti (verde, percorsi pedonali, etc.)
- RU4 - opere di modellazione del suolo, muri di sostegno, etc.
- RU5 - ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno di suolo
- RU6 - nuovo impianto urbanistico

12. **D demolizione** degli edifici esistenti senza ricostruzione.

13. **DR - demolizione e ricostruzione di edifici.**

14. **NE nuova costruzione** che ricomprende gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai commi precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a. la costruzione di manufatti edili fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, container, case mobili, baracche, 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;
- f. le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova Suc, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o il Regolamento Edilizio comunale, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;
- g. 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.

15. **SP sistemazione degli spazi di pertinenza** degli edifici che ricomprende

- SP1 - piantumazioni
- SP2 - pavimentazioni esterne
- SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.
- SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori
- SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale.

16. **OI opere interne** che ricomprendono 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 implichino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

17. Per **opere temporanee** si intendono gli interventi per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguiti in aree esterne ai centri abitati, con esclusione delle attività di ricerca e utilizzo di acque.

16. Per **eliminazione di barriere architettoniche** si intendono gli interventi per l'eliminazione di barriere architettoniche che non interessino gli immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo

22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni, nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dal Piano Regolatore Generale, e che non riguardino elementi strutturali né comportino la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

### **CAPO III - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO.**

#### **Art. 10 – Classi di destinazione d'uso fondamentali.**

1. Le destinazioni d'uso dei suoli sono quelle riportate nella cartografia di PRG parte operativa. Ogni attività è ricondotta ad una classe di destinazione d'uso. La classe viene utilizzata per la verifica della conformità delle previsioni di dettaglio del PRG parte operativa, comprese quelle di mutamento di destinazione d'uso.

2. Le classi di destinazioni d'uso fondamentali sono:

a) Uso produttivo del suolo:

- E1- agricolo
- E2- silvo-colturale e forestale
- E3- pascolivo e zootecnico
- E4- estrattivo.

b) Uso insediativo:

b.1) Residenziale

- R1- in ambiente urbano
- R2- in ambiente extraurbano
- SC- servizi collettivi
- VU- sistema del verde urbano

b2) Turistico ricreativo, scientifico e culturale:

- T1- turistico ricettivo in ambiente extraurbano
- T2- turistico ricettivo all'aria aperta
- T3- di attrezzamento, fruizione e servizio

b3) Produttivo (produzione di beni e servizi):

AR- artigianale;

- AR1 - artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.)
- AR2 - artigianato di servizio incompatibile con l'ambiente urbano per fattori ecologici (immissioni di acque di processo in fognatura, immissioni in atmosfera, inquinamento acustico)
- AR3 - magazzinaggio e deposito per attività artigianali
- AR4 - alloggio a servizio dell'attività artigianale

IN- industriale

- IN1 - manufatti per attività di produzione industriale
- IN2 - magazzinaggio per attività industriali
- IN3 - uffici a servizio dell'attività di produzione industriale
- IN4 - alloggio a servizio dell'attività di produzione industriale

DE- aree produttive agricole

C- Commerciale;

- C1 - al minuto diffuso.
- C2 - al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva inferiore a mq. 600;
- C3 - al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva superiore a mq. 600;
- C4 - all'ingrosso
- C5 - attività di magazzinaggio

b4) Terziario-direzionale:

P- servizi.

- P1 - uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, etc.
- P2 - attività terziarie a medio e forte concorso di pubblico (banche, assicurazioni, etc.)
- P3 - attività di servizio ed assistenza tecnica alla residenza;

PE- esercizi pubblici e/o di servizio:

- PE1 - mercato
- PE2 - esercizi di servizio pubblici (tabacchi, farmacie, etc.)
- PE3 - ristoro (bar, ristoranti, etc.)
- PE4 - ricettivo (alberghi, pensioni, etc.)
- PE5 - ricreativo-culturale (cinema, teatri, etc.)
- PE6 - ricreativo-ludico-sportivo (sale gioco, palestre, etc.)

b5) Servizi collettivi ed attrezzature di interesse generale:

- SC - servizi collettivi
- SC1 - assistenza e sanità
- SC2 - istruzione inferiore
- SC3 - istruzione superiore
- SC4 - formazione universitaria
- SC5 - sport (palazzetti, piscine, palestre, etc.)
- SC6 - ricreativo-culturale
- SC7 - culto
- SC8 - mercato coperto
- SC9 - attività fieristiche ed espositive
- AM - amministrazione pubblica (sedi istituzionali e amministrative)

b6) Aree di pertinenza degli edifici:

- Ap1-giardino ed orto, spazi pertinenziali e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato, piccolo manufatto per ricovero, serre mobili o in precario)
- Ap2 - parcheggio privato
- Ap3 - magazzinaggio a cielo aperto
- Ap4 - artigianato di servizio a cielo aperto (meccanici, carrozzieri, etc.)
- Ap5 - installazione impianti a cielo aperto per l'esercizio privato dell'attività sportiva (campo da bocce, campo tennis, piscina, maneggio, etc.)

c) Uso tecnologico:

IDS- impianti per la difesa del suolo;

IL- sistemi irrigui a laghi artificiali;

IT- impianti tecnologici;

- IT1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
- IT2 - distribuzione gas
- IT3 - trasporto di comunicazioni ed informazioni
- IT4 - captazione, manipolazione e trasporto dell'acqua
- IT5 - smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi
- IT6 - depurazione delle acque

IM- impianti e infrastrutture per la mobilità:

- IM1 - viabilità carrabile con pavimentazione artificiale
- IM2 - stazioni di servizio (rifornimento carburante, ristorante, motel)
- IM3 - stazione per autocorriere, stazioni di interscambio (ferro-gomma, pubblico-privato);
- IM4 - impianti ferroviari.

3. Ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. 18.12.1987 n. 55 e salvo quanto più precisamente stabilito dalle presenti norme, le destinazioni d'uso degli immobili sono regolate nell'ambito del territorio comunale per zona omogenea, secondo i valori percentuali riportati nelle norme relative ai singoli tessuti ed ambiti di cui ai successivi articoli del Titolo II.

2. Si intendono assolti gli standards urbanistici nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso avviene nei rapporti indicati nei suddetti articoli.

4. In sede di rilascio e/o verifica del titolo edilizio abilitativo per interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino cambio di destinazione d'uso funzionale il Comune accerta la conformità degli interventi con i limiti fissati nelle norme relative ai singoli tessuti ed ambiti di cui ai successivi articoli del Titolo II. Restano ferme le disposizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 4 della L.R. 18.12.1987 n.55.

5. I limiti percentuali fissati nelle norme relative ai singoli tessuti ed ambiti di cui ai successivi articoli del Titolo II dovranno essere rispettati e documentati nella formazione dei titoli edilizi abilitativi.
6. Il Sindaco, con provvedimento motivato, potrà derogare ai valori massimi e minimi indicati nelle tabelle, semprechè l'intervento proposto dimostri la conformità ai criteri indicati con le lettere a), b), c), dell'art. 4 della L.R. 18.12.1987 n. 55 e delle presenti N.T.A.
7. Il mutamento delle destinazioni d'uso senza opere e con opere è regolato dall'art. 6 della L.R. 18.12.1987 n. 55.

## **CAPO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE.**

### **Art. 11 – Procedimenti tecnico-amministrativi.**

1. Le modalità attuative del PRG sono le seguenti: *attuazione diretta semplice*, *attuazione diretta condizionata*, *attuazione indiretta* e risultano disciplinate dai successivi articoli.

### **Art. 12 - Attuazione diretta semplice**

1. Si ha l'*attuazione diretta semplice* quando il singolo proprietario può attivare il provvedimento abilitativo sia esso il permesso di costruire che la Dichiarazione di Inizio Attività, direttamente sulla base della disciplina del PRG parte operativa, eventualmente accompagnato da atti d'obbligo per gli interventi nello Spazio extraurbano, relativi alla destinazione d'uso dei suoli e dei manufatti, e per quelli nello Spazio urbano, relativi alla predisposizione dei parcheggi ed alla sistemazione dell'area di pertinenza.

2. Sono inoltre soggetti ad *attuazione diretta semplice*:

- gli interventi di MO, MS, R, RES e RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5 di cui al precedente art. 9;
- gli interventi di MO, MS, R, RES e RC, qualora non prevedano la modifica delle preesistenti destinazioni d'uso o con modifiche di destinazione d'uso che non incidono sugli standard, sugli edifici che ricadono entro il perimetro dei Tessuti storici (Centri e Nuclei storici), o classificati quali beni culturali sparsi ai sensi dell'art. 33 comma 5 L.R. 11/2005;
- gli interventi di RE1, RE2, RE3, RE4, RE5 qualora non prevedano la modifica delle preesistenti destinazioni d'uso o modifiche di destinazione d'uso compatibili con l'area e che non incidano sugli standard urbanistici, la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture, la modifica della sagoma, della volumetria dell'immobile esistente. E' comunque ammesso un aumento della Suc, nei limiti di cui all'art. 29 con esclusione degli immobili ricadenti entro il perimetro dei Tessuti storici (Centri e Nuclei storici) e dei Tessuti consolidati a conservazione o classificati quali beni culturali sparsi ai sensi dell'art. 33 comma 5 L.R. 11/2005.

3. I seguenti interventi in quanto costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, sono subordinati a permesso di costruire:

- a) NE nuova costruzione;
- b) RU ristrutturazione urbanistica;
- c) RE5 ristrutturazione edilizia pesante, che comprenda anche modifiche del volume, della sagoma e dell'area di sedime
- d) RE ristrutturazione edilizia, che riguardi immobili compresi nelle zone omogenee A ed E, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate antistanti le sedi viarie e le aree pubbliche o 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.

4. Il permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse, ovvero all'impegno degli interessati, in base a convenzione o atto d'obbligo, di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

5. Sono eseguiti senza titolo abilitativo gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;

b) eliminazione di barriere architettoniche che non interessi gli 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, e che non riguardi elementi strutturali né comporti la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) 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;

d) opere pertinenziali degli edifici, relative ai manufatti per impianti tecnologici e di arredo, non qualificate come interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 7 e 7bis della L.R. 1/2004;

e) opere all'interno delle unità immobiliari, di cui all'articolo 9 delle presenti norme;

f) interventi finalizzati al cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del trenta per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di trenta metri quadrati, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli annessi agricoli. Detti interventi sono soggetti a comunicazione al comune da parte dell'interessato, unitamente a una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, che specifichi le opere da compiersi e asseveri il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti, nonché il rispetto delle norme in materia di standard urbanistici. Debbono essere comunque rispettate le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ivi comprese quelle che prevedono l'acquisizione di pareri, assensi, nulla-osta comunque denominati e in particolare le disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004, nonché gli eventuali adempimenti fiscali e tributari.

6. Qualora gli interventi non siano riconducibili a quelli eseguibili senza titolo abilitativo o non siano subordinati a permesso di costruire gli stessi sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività obbligatoria, in particolare:

- a) gli interventi subordinati a permesso di costruire come sopra elencati, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi o dal piano regolatore generale (PRG), parte operativa, mediante precise disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, 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) le 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 alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 13. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono integrazione del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale;
- c) l'esecuzione delle opere e degli interventi di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122, che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;
- d) la eliminazione delle barriere architettoniche qualora interessi gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I D. Lgs. 42/2004, nonché gli edifici sparsi individuati ai sensi dell'art. 33 comma 5 L.R. 11/05, o riguardi elementi strutturali o comporti la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di modeste dimensioni al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agritouristico che non comportano nuove volumetrie urbanistiche;
- f) l'installazione o la 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;

7. A scelta dell'interessato può essere richiesta, ai fini previsti al comma 6, lettera a), la ricognizione dei piani attuativi vigenti, approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge. Il relativo atto di ricognizione, di competenza del consiglio comunale, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione sia accompagnato da apposita relazione tecnica, nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche di cui al comma 6.

8. La realizzazione degli interventi di cui al comma 6 che riguardino immobili sottoposti in base a specifica disciplina, a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e dell'articolo 4 della L.R. 1/2004.

9. Le opere sottoposte a denuncia di inizio attività, di cui al comma 6, sono assoggettate al contributo di costruzione secondo i criteri e i parametri definiti in applicazione delle disposizioni del titolo terzo.

10. L'esecuzione delle opere di cui al presente articolo è subordinata al rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, sia vigenti che adottati, dei regolamenti edilizi, dei piani di settore e della disciplina urbanistico-edilizia e paesistica vigente, attestata dal tecnico progettista, con le modalità di cui all'articolo 21, comma 1 del D.Lgs 380/2001.

11. Ai fini di cui al comma 7 il piano attuativo con previsioni planovolumetriche deve almeno individuare le prescrizioni sulle disposizioni planimetriche, volumetriche e tipologiche, nonché l'altezza massima, le destinazioni d'uso degli edifici e il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto.

### **Art. 13 - Attuazione diretta condizionata**

1. Si ha l'*attuazione diretta condizionata* quando l'attivazione del provvedimento abilitativo è condizionato:

a) all'approvazione in sede tecnica di un *progetto unitario per la valutazione architettonica ambientale* degli interventi nei *Tessuti storici* e nei *Tessuti consolidati* a prevalente conservazione. Il progetto va esteso agli edifici ed alle aree contigue all'immobile interessato, al fine di prevedere il corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico-ambientale;.

b) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 1/2004 e successive modifiche ed integrazioni; questa circostanza si presenta nei *Tessuti a mantenimento misti residenziali, artigianali e di servizio (BD)*, nei quali gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti a modalità diretta condizionata. In tal caso gli impegni relativi a cessioni di aree per viabilità, parcheggi e verde pubblico si riferiscono alle opere di urbanizzazione primaria di progetto individuate negli elaborati grafici del PRG - parte operativa. Qualora dette opere riguardino proprietà diverse, l'attuazione è condizionata, oltre che a quanto sopra, alla predisposizione di un progetto unitario di assetto, da approvarsi in sede tecnica. Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato alla preventiva stipula di un atto d'obbligo di accettazione del progetto unitario sottoscritto da almeno il 51% di tutti i proprietari e/o aventi diritto nonché al rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli interventi assentiti, garantito da idonea fideiussione. Le suddette opere di urbanizzazione dovranno essere commisurate al carico urbanistico previsto e, nel caso di attivazione parziale, garantire la funzionalità dell'intervento parziale e non pregiudicare quella dell'intero progetto unitario. E' facoltà dell'Amministrazione di condizionare il rilascio del permesso di costruire all'obbligo di mantenere ad uso pubblico una fascia di Sf lungo tutto il lato del lotto antistante la strada di accesso per una profondità di m. 3 dal confine di proprietà, laddove ciò risulti utile a rendere più agevole la mobilità (eventuale allargamento della sede stradale, del marciapiede, del parcheggio, etc.);

### **Art. 14 - Attuazione indiretta**

1. L'*attuazione indiretta*, riguarda i Tessuti storici (Centri e nuclei storici), i Tessuti *consolidati* da recuperare e riqualificare, gli Ambiti di ristrutturazione urbanistica (CR) e gli Ambiti di trasformazione di primo impianto (CPI e DPI); essa è effettuata tramite strumento urbanistico esecutivo, assistito da convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 24 della L.R. 11/2005. Lo strumento urbanistico esecutivo è esteso all'intero comparto individuato dal PRG – Parte operativa nella cartografia in scala 1:2.000.

2. Gli strumenti urbanistici esecutivi o piani attuativi sono:

- a) Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), di iniziativa pubblica, di cui alle leggi 1150/42 e 765/67, e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di iniziativa pubblica, di cui alle leggi 167/6792, 865/71 e successive modifiche e integrazioni.
- c) Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP), di iniziativa pubblica, di cui alla Legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) Piani di Recupero (PdR), di iniziativa pubblica o privata, di cui al Titolo IV della Legge 457/78.

- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC), di iniziativa privata, di cui alla Legge 765/67 e successive modifiche ed integrazioni;

- f) Piano Aziendale e Piano Aziendale Convenzionato di cui all'art. 32 L.R. 11/2005.

3. I piani attuativi possono distinguersi in:

a) piano di iniziativa pubblica, se promosso da soggetti pubblici, nel qual caso l'approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste, fermo restando quanto previsto dal DPR 327/2001 in materia di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Detto piano riguarda:

- gli interventi di dettaglio delle previsioni del PRG;
- le aree da acquisire per la costruzione di alloggi a carattere economico e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e delle disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale pubblica;
- le aree da acquisire per la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. La formazione di tale piano non è soggetta alla preventiva autorizzazione ;
- gli interventi di recupero ;
- gli interventi previsti da programmi edilizi e urbanistici, comunque denominati in base alla legislazione vigente, che per la loro realizzazione necessitano di piano attuativo, anche secondo le previsioni del PRG, parte operativa.

b) piano di iniziativa privata, se promosso da soggetti privati;

c) piano di iniziativa mista, se promosso da soggetti pubblici e privati.

Il piano attuativo di iniziativa privata o mista riguarda:

- l'utilizzazione di aree a scopo edilizio;
- gli interventi di recupero;
- gli interventi concernenti le attività estrattive;
- gli interventi per la valorizzazione del paesaggio anche per l'attuazione degli interventi nello spazio rurale.
- gli interventi previsti da programmi edilizi e urbanistici, comunque denominati in base alla legislazione vigente, che per la loro realizzazione necessitano di piano attuativo, anche secondo le previsioni del PRG, parte operativa.

I piani promossi da soggetti misti, pubblici e privati, producono gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste, fermo restando quanto previsto dal D.P.R. 327/2001 in materia di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

4. Gli interventi previsti dal piano attuativo ricadenti in zone vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nei siti di interesse naturalistico, nelle aree contigue alle aree naturali protette, negli ambiti interessati dai centri storici, nonché negli ambiti interessati dagli elementi del paesaggio antico, dall'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico, indicati agli articoli 13, 17, comma 3 e 29, della l.r. 27/2000, devono rispettare i valori riconosciuti dal vincolo, i provvedimenti di tutela vigenti, le peculiari caratteristiche dei siti ed immobili interessati e le prescrizioni della normativa paesistica.

5. Negli Ambiti di trasformazione allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, a ciascun proprietario interessato dall'ambito/comparto è riconosciuto, alle condizioni di cui al successivo comma, un diritto edificatorio pari all'applicazione dell'Ut stabilito dal PRG alla superficie di proprietà a prescindere dalle specifiche destinazioni urbanistiche del suolo.

6. Il diritto di cui al precedente comma matura per i proprietari qualora, riuniti in consorzio, collaborino alla costruzione della città attraverso:

- a) la cessione al Comune o il convenzionamento ad uso pubblico per gli standard obbligatori per insediamenti commerciali, delle aree nelle quantità stabilite dalle norme e dalla scheda d'ambito;
- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scompto degli oneri concessori;
- d) la edificazione della quantità di edilizia privata stabilita dal PRG, nelle forme e nei modi previsti dallo strumento urbanistico esecutivo; in particolare la Suc sarà realizzata nell'ambito della Se a ciò destinata nel Foglio grafico prescrittivo della Scheda d'Ambito.

e) la cessione al Comune di superfici fondiarie e diritti edificatori, eventualmente stabiliti nella Scheda d'Ambito, per la edilizia residenziale pubblica.

7. Le aree di cui alla lettera a) del precedente comma riguardano:

- a) gli standard locali che ricomprendono le quantità di cui all'art. 3 DM n. 1444/68 ed all'art. 60 L. R. n. 27/2000 per 18 mq./ab. e gli standard per insediamenti commerciali e direzionali di cui all'art. 43 della L.R. n.31/1997;
- b) gli standard territoriali (art. 4 DM n. 1444/68 e art. 59 L. R. n. 27/2000) per 16 mq./ab.;
- c) gli eventuali standard per destinazioni non residenziali di cui all'art. 61 L.R. n. 27/2000 ed all'art. 26 della L.R. n. 31/97 per le quantità stabilite dai suddetti articoli da cedere o da assoggettare ad uso pubblico;
- d) le superfici per le opere di urbanizzazione primaria eccedenti le quantità comprese negli standard, quali per il Verde pubblico urbano di compensazione ;
- e) le superfici per eventuali altre attrezzature pubbliche previste;

8. Gli impegni derivanti ai proprietari nei confronti dell'Amministrazione comunale di cui al precedente sesto comma, riguardanti i tempi e le modalità della cessione di aree e la realizzazione delle previsioni di progetto nonché delle specifiche destinazioni del suolo stabilite dallo strumento urbanistico esecutivo, sono oggetto di apposita convenzione tra Comune e consorzio dei proprietari.

9. La cessione delle aree di cui al precedente sesto comma, punti a), b), c), d) ed e) sarà effettuata a titolo gratuito, in relazione alla capacità insediativa del PRG dei singoli ambiti, in quanto si tratta di suoli la cui capacità edificatoria, attribuita dall'Ut, viene utilizzata dai proprietari nelle superfici fondiarie dell'Ambito.

10. La parte di St eventualmente utilizzata come Sf per edilizia residenziale pubblica di cui al punto e) del precedente comma 6 sarà ceduta al Comune al valore corrispondente a quello determinato applicando il Capo V Sezione I del D.P.R. 327/2001 all'intera St dell'Ambito, gravata dalla sola edificabilità ai fini dell'edilizia residenziale pubblica prevista dal PRG per l'Ambito medesimo.

11. Gli impegni derivanti all'Amministrazione dalla cessione delle aree in termini di entità, modalità e tempi delle acquisizioni delle aree non gratuite saranno definiti in sede di convenzione tra Comune e proprietari.

12. In tutti gli ambiti ad attuazione indiretta, a meno di prescrizioni specifiche contenute nelle relative Schede d'Ambito, è consentito, in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo, stralciare eventuali manufatti esistenti, destinati o da destinarsi a residenza, purché la St stralciata sia commisurata, in riferimento all'indice Ut assegnato all'ambito, alla Suc esistente ovvero alla Suc complessiva comprendente l'incremento una tantum previsto al comma successivo.

13. Sui manufatti esistenti negli ambiti ad attuazione indiretta eventualmente stralciati dall'ambito, è ammesso, un aumento della Suc esistente pari al 20%, per una sola volta nel periodo di validità del presente piano. Sugli edifici stralciati si applicano le norme dei Tessuti prevalentemente residenziali a mantenimento e saturazione, ad eccezione dell'indice.

14. E' facoltà dell'Amministrazione, previa eventuale informazione preventiva ai proprietari, promuovere la formazione di Piani Particolareggiati di Esecuzione o di altri strumenti urbanistici esecutivi per attuare gli Ambiti di trasformazione.

15. Fino alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi negli Ambiti di trasformazione è consentito il mantenimento delle attività esistenti e, sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) e g) della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1, senza variazione delle attuali destinazioni d'uso.

## CAPO V - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE.

### Art. 15 – Strumenti di attuazione nello spazio urbano.

1. Il PRG parte operativa definisce, a livello di singole tipologie di Tessuti e di Ambiti di trasformazione le funzioni e le categorie d'uso consentite, le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti definite in base all'incremento massimo di popolazione, consentito e sostenibile in ciascuna di esse, le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.

2. La disciplina urbanistica del PRG parte operativa per ciascuno degli Ambiti di trasformazione individuati, è definita dalle norme del Capo III Titolo II delle presenti NTA.

La realizzazione delle trasformazioni previste all'interno degli Ambiti Urbani di Trasformazione di primo impianto è generalmente disciplinata dalla relativa Scheda d'ambito.

3. Ogni Scheda è composta da un Foglio normativo e da due fogli grafici: uno contenente gli elementi prescrittivi e regolamentativi del disegno di suolo, l'altro la simulazione dell'assetto di progetto.

4. Il Foglio normativo definisce le regole per la redazione dello strumento urbanistico esecutivo, e contiene in particolare:

- sigla, numero d'ordine e denominazione dell'Ambito;
- breve descrizione dello stato attuale;
- descrizione degli obiettivi prestazionali, morfologici e funzionali, dell'assetto futuro dell'Ambito;
- valutazione della eventuale capacità insediativa residenziale dell'Ambito;
- prescrizioni relative alla progettazione urbanistica esecutiva:
  - a) grandezze ed indici: St (superficie territoriale); Ut (indice di utilizzazione territoriale); St, in percentuale, per Se (superficie edificabili pubbliche e private) e per Ve (verde privato ecologico); Ipt (indice di permeabilità territoriale dei suoli); Iat (indice di piantumazione arborea minima) ed Iart (indice di piantumazione arbustiva minima);
  - b) percentuali di superficie complessiva da cedere per standards ed attrezzature pubbliche ai sensi del precedente art. 14 commi 6 e 7, compresa la percentuale di Verde pubblico urbano di compensazione (Vp);
  - c) l'individuazione delle suddette previsioni eventualmente trasferibili all'esterno degli ambiti residenziali ovvero i casi in cui il valore delle stesse possa essere monetizzato in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita al Comune, con riferimento ai criteri di cui al successivo art. 17;
  - d) usi del suolo;
  - e) impianti ed attrezzature;
  - f) destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenza, nonché la quantità, variabile da un minimo ad un massimo, delle superfici da destinare ad usi non residenziali (terziari-commerciali) che verrà definita dal soggetto attuatore all'atto del convenzionamento dell'intervento ai sensi del precedente art. 13, nel rispetto dei parametri minimi di riferimento stabiliti dal PRG – Parte strutturale;
  - g) prescrizioni specifiche per le componenti di sistema.
- eventuali prescrizioni particolari relative a precondizioni di assetto del contesto dell'ambito (esistenza delle reti adeguate all'impatto urbanistico del nuovo impianto; esistenza della viabilità prevista dal PRG).

5. Il Foglio grafico contenente gli *Elementi prescrittivi del disegno di suolo*, ha valore normativo e comprende la planimetria dell'Ambito con gli *eventuali* elementi prescrittivi (uso del suolo e degli edifici, indicatori prefissati) e gli indirizzi (indicatori programmatici) relativi al disegno di suolo (organizzazione della viabilità di connessione con le reti urbane tracciati stradali interni, localizzazione servizi e superfici fondiarie, caratteristiche prescrittive delle urbanizzazioni a rete da realizzarsi da parte del proprietario o del proponente, etc.) *da realizzare*, e con l'*eventuale* individuazione delle Unità Minime di Intervento (sub-ambiti) che costituiscono la dimensione minima in cui possono autonomamente essere attuati gli interventi previsti ~~ha valore normativo, mentre~~;

6. Il Foglio grafico (facoltativo) che contiene la simulazione dell'assetto di progetto, pur costituendo un possibile esito progettuale positivo dell'applicazione delle disposizioni di cui al foglio normativo ed al foglio grafico contenente gli *Elementi prescrittivi del disegno di suolo*, ha solo valore indicativo, di orientamento in sede di formazione ed approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

6. Le previsioni del PRG relative ai Tessuti storici (Centri e nuclei storici), ai Tessuti consolidati ed agli Ambiti di trasformazione soggetti ad attuazione indiretta si attuano mediante il ricorso ai seguenti strumenti urbanistici esecutivi, riferiti a compatti di applicazione definiti nelle tavole del PRG – Parte operativa e disciplinati negli articoli relativi ai singoli Tessuti ed Ambiti previsti dal PRG:

- Piani particolareggiati attuativi di iniziativa privata, pubblica o mista pubblica/privata per i Tessuti storici (centri e nuclei storici), per i Tessuti consolidati a prevalente conservazione e da

recuperare e per gli Ambiti di trasformazione urbana integrati e di primo impianto, per gli Ambiti di trasformazione ambientale e per gli Ambiti degli insediamenti turistici integrati;

- Piani di Recupero per i Tessuti storici, di iniziativa privata, pubblica o mista pubblica/privata, estesi a singoli isolati nei Centri storici o all'intera area individuata nel PRG – Parte operativa nel caso dei Nuclei storici, e per i Tessuti consolidati a prevalente conservazione e da recuperare;
- strumenti di pianificazione concordata di iniziativa privata, pubblica o mista pubblica/privata quali Programmi di Riqualificazione Urbana e Programmi Integrati di Intervento per gli Ambiti di ristrutturazione urbanistica e per Ambiti di trasformazione urbana, nel caso, rispettivamente, di Ambiti che prevedano interventi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione della condizione abitativa urbana con destinazione prevalentemente residenziale, ed Ambiti caratterizzati da elementi di criticità legati alla risoluzione delle problematiche di salubrità e riqualificazione ambientale dell'ambiente urbano e dal raggiungimento degli obiettivi strategici di riassetto urbanistico dell'area, nei quali gli interventi previsti comprenderanno la realizzazione contestuale di spazi ed attrezzature di interesse ed uso pubblico e/o collettivo, spazi produttivi commerciali e terziari, residenze e relative urbanizzazioni;
- Piani per Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica o di iniziativa mista pubblica/privata sulla base della costituzione di consorzi di attuazione e gestione per gli Ambiti degli Insediamenti produttivi di primo impianto, e di iniziativa privata e/o pubblica per gli Ambiti degli insediamenti commerciali e direzionali di primo impianto.

7. Per la realizzazione delle Attrezzature di interesse collettivo di cui all'art. 59 della L.R. n. 27/2000, il progetto esecutivo dell'opera dovrà contenere le previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero ambito previsto dal PRG e potrà essere attuato, se di iniziativa privata o mista, solo mediante rilascio di titolo abilitativo subordinato alla preventiva stipula di convenzione tra Comune e soggetti realizzatori relativa alla costruzione, acquisizione e gestione dell'opera.

8. Gli strumenti attuativi del PRG elencati al precedente comma 6 ed all'art. 14 commi 2 e 3, costituiscono le modalità di attuazione attraverso le quali possono essere apportate modifiche, correzioni o integrazioni alla parte operativa nel rispetto dei limiti fissati dall'art. 31 della LR 11/2005 e dei parametri dimensionali fissati dalla Parte Strutturale del PRG.

#### **Art. 16 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento.**

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione previsti e disciplinate dalle relative schede d'ambito, all'interno degli Ambiti Urbani di Trasformazione di Ristrutturazione Urbanistica (CR) degli Ambiti Urbani di Trasformazione Integrati o di Primo impianto è disciplinata da una procedura concertativa basata sulla predisposizione di Programmi Integrati di Intervento di iniziativa privata e sulla sottoscrizione di specifiche intese preliminari e di un Accordo attuativo ex art. 11 L.241/1990 tra l'Amministrazione ed il soggetto promotore e gli eventuali soggetti attuatori.

2. La procedura di formazione ed approvazione del Programma e del relativo accordo prevede le seguenti fasi di attuazione:

a) Presentazione da parte del soggetto proponente, di una Proposta Preliminare articolata sulla base della disciplina urbanistica ed edilizia e sulle indicazioni esplicitati nella Scheda d'Ambito. Il soggetto proponente potrà proporre motivate variazioni alla disciplina ed agli indirizzi contenuti nella Scheda per quanto concerne le definizioni planovolumetriche, l'articolazione degli usi tra quelli consentiti, la distribuzione delle quantità complessive di S.U. tra i suddetti usi, l'articolazione degli standard nel rispetto delle quantità complessive.

La Proposta Preliminare si compone di:

- Progetto planovolumetrico preliminare;
- Relazione tecnica, con particolare riguardo:
  - o alle quantità ed alle modalità di acquisizione della dotazione di standard: cessione/asservimento delle aree, monetizzazione, trasferimento su aree esterne all'Ambito, definizione di mq. equivalenti di standard qualitativi (attrezzature ed impianti di interesse collettivo a carattere locale ed urbano);
  - o alle modalità di realizzazione e di cessione o convenzionamento delle attrezzature ed impianti di interesse collettivo a carattere locale ed urbano rientranti nella quota fuori parametro prevista nella scheda d'Ambito, aggiuntiva alla quantità complessiva di S.U. destinata ad attività terziarie e di servizio;

- Relazione economica di massima, con particolare riguardo:
  - o alle risorse mobilitate dagli interventi privati per la realizzazione delle urbanizzazioni e delle opere pubbliche e/o di interesse collettivo, in relazione alle modalità proposte: pagamento degli oneri di urbanizzazione, a “scomputo” dei suddetti oneri, realizzazione di standard qualitativi (opere/oneri aggiuntivi);
  - o al quadro delle risorse complessive programmate per la rilocalizzazione delle attività produttive attuali ed all’incidenza relativa attribuita alla quota delle stesse proveniente dalla valorizzazione delle aree e dai rientri economici derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti dall’accordo oggetto della presente Intesa.
- b) Valutazione da parte dell’Amministrazione Comunale della coerenza e compatibilità della Proposta agli obiettivi ed ai criteri generali del PRG-Parte Operativa ed alle previsioni della Scheda d’Ambito, verificate in rapporto ai concetti di “utilità” e “convenienza” per lo sviluppo dell’interesse generale. La valutazione si conclude con la definizione degli elementi che la proposta definitiva deve approfondire, le condizioni e gli aspetti su cui avviare la successiva fase negoziale.
- c) Avvio della fase negoziale che trova compimento con la sottoscrizione di un Accordo ex art. 11 L.241/1990 con il soggetto promotore e con gli eventuali soggetti attuatori (se diversi dal promotore), che definisca:
  - I tempi di attuazione delle suddette fasi e le finalità per le quali si persegue l’accordo sui contenuti del Programma, nel caso di variante delle previsioni di PRG, nonché gli impegni assunti dai soggetti partecipanti al fine di pervenire alla valutazione ed approvazione della proposta;
  - I contenuti urbanistici ed edilizi definitivi degli interventi ritenuti ammissibili;
  - Il programma di attuazione degli interventi e delle opere, articolato per fasi funzionali con l’indicazione dei relativi tempi, con specifico riguardo alla rilocalizzazione di eventuali attuali attività produttive e/o attrezzature ritenute incompatibili con e gli obiettivi posti dal PRG (cronoprogramma);
  - Le modalità di attuazione degli interventi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione, ai servizi ed alle attrezzature ed impianti di interesse collettivo, nonché le modalità per la loro acquisizione e/o convenzionamento (cessione/asservimento delle aree, monetizzazione, trasferimento su aree esterne all’Ambito, definizione di mq. equivalenti di standard qualitativi);
  - Il Piano finanziario, con la quantificazione dei costi complessivi e relativi alle eventuali fasi di esecuzione, con particolare riguardo alle modalità proposte per la realizzazione delle urbanizzazioni e delle opere pubbliche e/o di interesse collettivo (pagamento degli oneri di urbanizzazione, a “scomputo” dei suddetti oneri, opere/oneri aggiuntivi per attrezzature ed impianti di interesse collettivo con funzione di standard qualitativi);
  - Gli adempimenti attribuiti ai soggetti interessati, le responsabilità dell’attuazione e le eventuali garanzie.
- d) Presentazione da parte del soggetto promotore e degli eventuali altri soggetti attuatori del Programma Integrato di Intervento definitivo, redatto sulla base dell’Accordo sottoscritto e composto da:
  - Planimetria di inquadramento territoriale ed urbanistico;
  - Rilievo dello stato di fatto dell’area di intervento;
  - Progetto planovolumetrico;
  - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione, con relativo computo metrico estimativo di massima dei costi e relazione di progetto;
  - Progetto di massima, con relativo computo metrico, piano di gestione e bozza di convenzione dell’eventuale standard compensativo proposto;
  - Documentazione fotografica;
  - Relazione tecnica del programma;
  - Relazione economica di fattibilità e piano finanziario, comprendente il programma temporale di attuazione degli interventi;
  - Schema di convenzione urbanistica di attuazione che recepisca impegni e garanzie prevista dall’accordo di cui alla lettera c);
  - Studio geologico di dettaglio;

- Studio di impatto sulla mobilità (se richiesto in fase di valutazione della Proposta Preliminare);
  - Analisi dell'impatto sul clima acustico;
  - Atti di proprietà.
- e) Approvazione del Programma Integrato di Intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso il ricorso alla Conferenza di Servizi per l'acquisizione degli eventuali ulteriori pareri ed assensi necessari.
3. Nel caso di proposte di interventi in variante sostanziale delle previsioni del PRG, le finalità per le quali si persegue l'accordo sui contenuti del Programma nonché gli impegni assunti dai soggetti partecipanti al fine di pervenire alla valutazione ed approvazione della proposta, sono definiti preventivamente attraverso la sottoscrizione di un Protocollo di Intesa propedeutico rispettivamente all'avvio della fase negoziale ed all'accordo attuativo di cui al comma precedente.

### **Art. 17 – Attuazione degli standards urbanistici ed ecologico-ambientali .**

1. Al fine di garantire l'attuazione degli standards minimi previsti dagli artt. 26, 41 della LR 31/97 e dell'art. 61 della LR 27/2000, il PRG definisce i seguenti criteri per definire il valore e disciplinare le modalità di assunzione dei relativi oneri a carico dei proprietari o dei soggetti attuatori, da applicare nei casi individuati dagli stessi strumenti di attuazione del PRG, richiamati al precedente art. 15, in cui non sia possibile soddisfare gli standards richiesti all'interno dell'ambito di attuazione.

#### *2. Criterio di compensazione*

l'Amministrazione Comunale può prevedere, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la sostituzione degli standards previsti con la realizzazione di servizi ed infrastrutture, anche di interesse generale (così come individuati al Capo III delle presenti norme), cui il Piano affida ruoli primari ai fini della riqualificazione urbanistico-ambientale anche in aree esterne a quelle del comparto medesimo.

#### *3. Criterio di monetizzazione.*

L'Amministrazione Comunale può prevedere, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la monetizzazione della quota parte degli standards previsti secondo i seguenti parametri:

##### *a) Parcheggi*

Qualora si verifichi l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di parcheggi secondo quanto stabilito dalla L. 122/89 e dagli art. 26, 41 della LR 31/97 e dell'art. 61 della LR 27/2000, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, su ogni intervento di cambiamento delle destinazioni d'uso graverà un onere pari alla metà del costo standards così come determinabile con l'applicazione del D.P.C.M. attuativo della L. 24/03/1989 n. 122.

Detto onere e' determinato unilateralmente dall'Amministrazione Comunale sulla base della proposta tecnica predisposta dai competenti uffici comunali ed aggiornato in occasione dell'approvazione del bilancio comunale.

Gli oneri, incamerati in base al parametro andranno a costituire un "fondo comunale per la mobilità", vincolato all'attuazione dei parcheggi pubblici necessari e/o alla istituzione di servizi di trasporto collettivi alternativi a quelli automobilistici privati. L'Amministrazione comunale darà attuazione prioritaria ai parcheggi indicati dal P.R.G.

##### *b) Verde*

Qualora si verifichi l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di verde secondo quanto stabilito all'artt. 41 della LR 31/97 e all'art. 61 della LR 27/2000, su ogni intervento di trasformazione edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso comportante il rispetto dei suddetti standards graverà un contributo per la realizzazione di ogni mq. di verde.

Detto contributo e' determinato dall'Amministrazione Comunale sulla base della proposta tecnica predisposta dai competenti uffici comunali ed aggiornato in occasione dell'approvazione del bilancio comunale. Tale contributo non include l'onere relativo all'indice di piantumazione arborea territoriale (lat) ed arbustiva (lart). Gli oneri, così derivati, andranno a costituire un "fondo comunale per l'ambiente", vincolato all'attuazione di aree verdi pubbliche attrezzate, di arredo o di rispetto ambientale. L'Amministrazione comunale darà attuazione prioritaria alle aree indicate dal Piano.

4. Al fine di garantire l'applicazione dell'Indice di piantumazione arborea territoriale (lat) ed arbustiva (lart), di cui all'art. 8 delle presenti NTA, sono stabiliti i seguenti criteri di applicazione che si adotteranno nei casi in cui all'interno del comparto attuativo non sia possibile soddisfare i parametri lat ed lart richiesti dalle specifiche norme di PRG:

*a) Criterio di compensazione*

l'Amministrazione Comunale può prevedere, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la sostituzione dell'Indice di piantumazione arborea territoriale (lat) ed arbustiva (lart) previsto con la realizzazione di opere di rimboschimento, rinaturalazione, piantumazione in aree prossime o esterne a quelle del comparto medesimo ed alle quali il Piano affida ruoli primari ai fini della riqualificazione urbanistico-ambientale.

*b) Criterio di monetizzazione*

l'Amministrazione Comunale può prevedere ai fini della riqualificazione urbanistico-ambientale, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la monetizzazione delle dovute quantità di alberature, stabilito che per ogni albero è fissato il costo parametrico dall'Amministrazione Comunale sulla base della proposta tecnica predisposta dai competenti uffici comunali ed aggiornato in occasione dell'approvazione del bilancio comunale.

5. Sono altresì considerati interventi che soddisfano gli standards richiesti per l'Indice di piantumazione arborea territoriale (lat) ed arbustiva (lart) quelli che prevedono:

- la sostituzione delle alberature esistenti di specie non autoctona, in numero pari a quello dovuto, con alberature di alto fusto e di specie autoctona;
- la sostituzione delle alberature degradate o affette da malattia, in numero pari a quello dovuto, di specie uguale, se autoctona, a quella preesistente e di alto fusto.

6. Sono altresì considerati interventi che soddisfano gli standards richiesti per l'Indice di Permeabilità territoriale dei suoli urbani (IpT), di cui all'art. 8 delle presenti NTA, quelli che prevedono la sostituzione di superfici impermeabili esistenti (cioè quelle coperte da costruzioni e/o asfaltate) con superfici di tipo permeabile in quantità equivalente a quella dovuta.

## **TITOLO II**

# **DISCIPLINA OPERATIVA DELLO SPAZIO URBANO.**

### **CAPO I – DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI.**

#### **Art. 18 – Classificazioni**

1. I Tessuti storici comprendono gli aggregati storici costituiti da edilizia di interesse storico-artistico e/o documentale, all'interno del perimetro delle singole Macroaree Elementari (ME), che hanno conservato o raggiunto una conformazione morfotipologica considerata compiuta e/o paesaggisticamente significativa. Rientrano nella presente classificazione: i Centri storici di Deruta e di Castelleone ed i Nuclei storici di Fanciullata, Sant'Angelo di Celle, San Nicolò di Celle, Casalina, Ripabianca individuati nella cartografia del PRG-Parte Operativa. Gli stessi vengono, quindi, classificati ai fini urbanistici come zona A ai sensi del DM 1444 del 2.4.1968, ed assoggettati alla relativa disciplina.

2. Il PRG - Parte operativa definisce, anche attraverso il riscorso a specifica pianificazione attuativa, la disciplina edilizia dei Centri e Nuclei storici con riferimento:

- a) alla classificazione degli edifici;
- b) agli interventi ammessi per ogni categoria di edifici ;
- c) alle categorie di intervento per i singoli edifici ;
- d) alla disciplina delle destinazioni d'uso degli edifici ;
- e) alle aree non edificate.

3. Il patrimonio edilizio esistente nei Centri e Nuclei storici, è classificato ed articolato, nel PRG Parte Operativa, secondo le seguenti modalità:

**AAA** Edifici e/o complessi monumentali;

Edifici di rilevanza architettonica e tipologica, che individuano gli edifici d'epoca di valore architettonico, storico-monumentale e le aree di valore storico-artistico-ambientale da sottoporre ad interventi di tutela e di conservazione articolati in:

**AA** edifici e/o complessi di impianto urbanistico compiuto, riconducibili ad una fondamentale unitarietà morfologica ed urbanistica;

**AB** edifici ad impianto organizzativo tipologico autonomo, che individuano gli edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale;

**AC1** edifici contemporanei (successivi al 1930) di interesse storico o assimilabili con la struttura urbanistico-edilizia storica da riqualificare;

**AC2** edifici e/o complessi edilizi contemporanei in contrasto con la struttura urbanistico-edilizia storica e con i valori ambientali del contesto preesistente da sottoporre ad interventi di sostituzione, di ristrutturazione urbanistico-edilizia e di riqualificazione ambientale che possano garantire il recupero dei valori formali del contesto originario.

**ADS** immobili ed aree produttive storiche, comprendenti gli ambiti di stabilimenti produttivi di tipo artigianale o industriale di più antico impianto e sono caratterizzate da costruzioni industriali che il Piano riconosce come costruzioni ad interesse storico-documentario.

3. Le aree ricomprese all'interno del perimetro dei Tessuti storici costituiscono parte dell'ambito delle zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78.

4. Ai fini dell'applicazione delle norme relative agli interventi ammessi all'interno dei Tessuti storici ricompresi nei perimetri individuati nella cartografia di PRG, si farà riferimento alle classi di destinazione d'uso fondamentali definite all'art. 10 ed alle categorie di intervento così come disciplinate al precedente art. 9 come di seguito articolate e ridefinite:

**MO** manutenzione ordinaria.

Comprende gli interventi che interessano sostanzialmente le parti, non strutturali, interne ed esterne degli edifici. Pertanto, gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in :

*Parti esterne:*

- rappezz di intonaco, ad esclusione del totale rifacimento, facendo ricorso ad identico tipo

- di materiali e a tecnologie analoghe a quelle esistenti;
- pulitura, riparazione e verniciatura degli infissi, dei serramenti e dei sistemi di oscuramento esterni con impiego di materiali e tinte analoghi a quelli esistenti;
  - riparazione parziale del tetto mediante revisione del manto di copertura che comporti la sostituzione di elementi isolati quali coppi, tegole piane, canali di gronda e pluviali, con impiego di materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti.

*Parti Interne:*

- pulitura, riparazione, integrazione di intonaci ammalorati e nuova tinteggiatura;
- riparazione degli impianti tecnologici esistenti con esclusione del rinnovo totale degli stessi;
- riparazione e rifacimento di pavimenti e rivestimenti.

**MS manutenzione straordinaria.**

A questo tipo di intervento vanno riferiti quei lavori che hanno carattere di episodicità in quanto riguardanti singole parti dell'edificio e non la sua globalità.

Sono comprese pertanto le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, a condizione che vengano ricostituite nel rispetto della posizione e funzione originaria e senza modifiche del preesistente sistema strutturale e distributivo, intendendo per sistema strutturale quello composto da elementi con funzione portante.

Sono ammesse integrazioni e/o nuove realizzazioni di servizi igienico-sanitari e tecnologici, a condizione che non vengano alterati i volumi e, in modo significativo, le superfici delle singole unità immobiliari e che tali interventi non comportino modifiche sostanziali alle destinazioni d'uso.

Per impianti tecnologici si intendono:

- impianto idrico e di deflusso delle acque;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda per uso domestico;
- impianto di condizionamento;
- impianto di sollevamento (ascensore - montacarichi o similari);
- impianti telematici.

**RS restauro**

RES e RC restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici;

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli 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.

Le opere dovranno essere finalizzate alla restituzione dell'immobile nel suo assetto tipologico, quando questo sarà ritenuto congruente e compiuto; potranno comprendere il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, purché vengano salvaguardati e valorizzati gli elementi formali e strutturali che lo caratterizzano.

**RE1 con le seguenti limitazioni:**

- a) ristrutturazione edilizia, che non preveda la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture, la modifica della sagoma e/o della volumetria dell'immobile esistente, la demolizione di parte o di tutto l'edificio preesistente;
- b) ristrutturazione edilizia che non preveda la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture, la modifica della sagoma e/o della volumetria dell'immobile esistente, la demolizione di tutto l'edificio preesistente;

Sono comprese in questi tipi di intervento le opere necessarie alla riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali. Detta distinzione dovrà essere opzionata mediante rilievo critico-descrittivo, opportunamente documentato sotto il profilo storico-architettonico e cartografico, attraverso il quale si evidenzieranno i valori intrinseci della costruzione e le correlazioni di contesto che meritano di

essere salvaguardate, nonché gli elementi che, in contrasto con i valori paesistico-ambientali, sono soggetti a trasformazione. Sono pertanto ammessi gli interventi di:

- ricostruzione di solai anche con materiali e tecnologie diverse da quelle esistenti, a condizione che rimanga sostanzialmente inalterata la quota d'imposta;
- aperture di nuove finestre al fine di migliorare l'assetto estetico complessivo delle facciate oltre a consentire una maggiore illuminazione e areazione dei vani;
- modifiche della scala di collegamento, e comunque opere atte a consentire una riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari anche al fine di un loro adeguamento igienico-sanitario.

c) ristrutturazione edilizia senza modifica della volumetria esistente;

Sono comprese opere di ristrutturazione e di modifica anche degli elementi strutturali orizzontali fino a comprendere lo svuotamento dell'involturo edilizio. Sono pertanto ammesse:

- la rifusione o frazionamento delle unità immobiliari;
- la ridefinizione dei retti anche per una loro ricomposizione volumetrica formale da attuarsi tramite demolizioni di corpi aggiunti, sia come superfetazioni che come volumi recenti. L'eventuale nuovo sedime non potrà comunque superare il limite rappresentato dalla proiezione del più sporgente corpo aggiunto, né occupare gli spazi pubblici o d'uso pubblico;
- la ridefinizione dell'andamento delle falde del tetto a condizione che rimanga inalterata quella interessante il corpo principale dell'edificio.

Oltre a quanto previsto per le categorie RE1a ed RE1b, sono altresì ammesse le seguenti opere:

- modifica della quota d'imposta delle strutture orizzontali (solai), senza che ciò comporti tuttavia la modifica sostanziale dei caratteri compositivi prevalenti sui prospetti principali (quelli normalmente rivolti su spazi pubblici come vie, slarghi e piazze) in riferimento alle aperture esterne esistenti ed alla partitura architettonica;
- 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 dell'impaginato architettonico originario riprendendo in particolare tipologia, dimensioni e forme delle aperture esistenti.
- E' fatto obbligo conservare nel suo aspetto tipologico la facciata principale o i prospetti che seppur secondari hanno documentata valenza architettonico-compositiva (ad esempio quelli prospicienti le corti interne): 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;
- è consentita la modifica dell'andamento delle falde del tetto senza che ciò comporti l'alterazione della quota di gronda esistente nel prospetto principale e purché la pendenza di ogni singola falda non superi il 35%;
- gli interventi di RE1c nell'ambito dei tessuti storici dovranno mirare alla reintegrazione formale e tipologica con il prevalente contenuto ambientale e paesistico proprio del centro storico.

RE2 ristrutturazione edilizia in situ;

RE3 ristrutturazione edilizia con punto di contatto;

RE4 con le seguenti limitazioni

- d) ristrutturazione edilizia con aumento della volumetria fino ad un incremento massimo del 10%, che non preveda la modifica dell'architettura e dei materiali, del disegno dei prospetti e delle coperture
- e) ristrutturazione edilizia con aumento della volumetria nei limiti prescritti alla precedente lettera RE4d;

RU ristrutturazione urbanistica, senza incremento delle volumetrie originarie

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di opere, anche con la

modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nell'ambito dei centri storici tali interventi dovranno rispettare i parametri edilizi preesistenti intesi come limiti massimi di utilizzazione e dovranno perseguire l'integrazione formale e tipologica con il prevalente contesto ambientale e paesistico.

#### **Art. 19 - Disciplina dei Tessuti Storici – Norme generali.**

1. Coerentemente con gli obiettivi di cui alle NTA della Parte Strutturale, al fine di un recupero funzionale ed economico dei Tessuti storici, le norme del PRG – Parte operativa e la strumentazione attuativa prevista sono finalizzate a facilitare e valorizzare l'integrazione degli usi, con particolare riferimento alla salvaguardia ed al recupero della residenzialità e delle attività produttive insediate compatibili e all'incentivazione di nuove localizzazioni nel rispetto delle qualità insediative e tipologiche presenti.

2. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse nei Tessuti storici.

La funzione caratterizzante è la residenza. Sono ammessi tutti gli usi con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali di vicinato e artigianali non inquinanti per esalazioni o rumori e di servizio. Sono ammessi l'uso turistico-ricettivo, l'attività culturale didattico-formativa e ricreativa, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono escluse le attività produttive industriali ed artigianali non compatibili con la residenza, le strutture commerciali di media e grande distribuzione. La disciplina specifica degli usi sarà definita dagli strumenti attuativi nel rispetto di quanto prescritto al presente comma ed al precedente art. 19. In particolare dovrà essere garantito:

- a) il mantenimento di una quota non inferiore al 60% della volumetria del patrimonio edilizio esistente nel Centro Storico, destinata per funzioni residenziali;
- b) il mantenimento di una quota non superiore al 10% della volumetria del patrimonio edilizio esistente, destinata ad attività commerciali al minuto e per pubblici esercizi;
- c) il mantenimento di una quota non inferiore al 5% della volumetria del patrimonio edilizio esistente, destinata ad attività artigianali;
- d) la limitazione della quota della volumetria del patrimonio edilizio esistente destinato a funzioni direzionali nella misura massima del 15%;
- e) la valorizzazione di tutto il patrimonio edilizio-architettonico per favorire il mantenimento e lo sviluppo del terziario culturale e artistico;
- f) il mantenimento delle funzioni culturali formative e di quelle ricettive, attraverso il mantenimento delle destinazioni d'uso degli edifici utilizzati a tale scopo, ed eventuale incremento delle stesse sino al raggiungimento della quota massima del 5% complessivo della volumetria del patrimonio edilizio esistente;
- g) la tutela degli spazi verdi esistenti, sia pubblici che privati, resi inedificabili anche per servizi.

3. Sono comunque escluse le attività produttive industriali ed artigianali non compatibili con la residenza, le strutture commerciali di media e grande distribuzione.

Per gli edifici classificati residenziali e prevalentemente residenziali saranno ammesse, limitatamente al piano terra, attività a servizio o pertinenza delle residenze nella misura variabile da un massimo del 30% per gli edifici residenziali all'intera superficie del piano terra per gli edifici prevalentemente residenziali. In questi ultimi attività artigianali non moleste o di servizio e terziarie saranno ammesse nella misura complessiva massima del 30% della Suc comprensiva delle suddette attività a servizio della residenza, limitatamente al piano terra ed al primo piano.

Negli edifici classificati ad uso misto, saranno ammesse anche attività economico-produttive e commerciali, limitatamente al piano terra ed al primo piano, e terziarie nella misura massima del 60% della Suc.

5. Riguardo alla tutela della destinazione d'uso per residenza stabile ed al consolidamento e potenziamento delle funzioni artigianali, commerciali e ricettive, gli strumenti di pianificazione attuativa previsti dovranno inoltre, disciplinare:

- a) la limitazione al frazionamento delle unità immobiliari;
- b) il reperimento di spazi per parcheggi da destinare alla residenza;
- c) la definizione delle destinazioni d'uso compatibili negli edifici classificati prevalentemente residenziali;
- d) l'inibizione dei cambi di destinazione d'uso degli immobili destinati ad attività artigianali esistenti e l'individuazione di centri integrati per l'artigianato di servizio ed artistico;

e) la possibilità di espansione degli esercizi alberghieri esistenti negli immobili limitrofi.

6. Gli interventi dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici esistenti. Gli spazi aperti dovranno essere valorizzati attraverso progetti specifici da definire in sede di PRG – Parte operativa. Gli interventi di conservazione dovranno tutelare non solo gli aspetti formali, ma anche le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici.

7. Gli interventi sugli edifici, nelle parti consolidate e ancora morfologicamente riconoscibili, dovranno favorire il mantenimento delle condizioni esistenti o perseguire l'adeguamento alle nuove esigenze, in particolare quando connesse all'uso turistico-ricettivo.

8. In assenza di appositi strumenti attuativi saranno ammessi interventi ad attuazione diretta limitatamente alle fattispecie disciplinate dal precedente art. 11 comma 2.

9. Tutti gli interventi edilizi di cui al precedente art. 18 comma 4, debbono assicurare la salvaguardia dei caratteri peculiari delle architetture storiche, del contesto paesaggistico o della scenografia urbana in cui gli edifici si collocano, e che la tipologia di eventuali nuovi interventi risulti coerente con quelli rappresentativi del contesto.

A tal fine eventuali rinnovi di parti strutturali e di opere di finitura, così come i nuovi interventi dovranno essere realizzati con materiali, tecniche costruttive e soluzioni consone ai valori architettonici consolidati, in particolare:

- non è ammesso l'uso di cemento a vista, la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo, di coperture piane e di portici aggettanti;
- le porte, le finestre e i finestrini debbono avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche degli edifici storici umbri; per essi non è ammesso l'uso di materiali diversi dal legno;
- i trattamenti di finitura delle facciate devono prevedere l'uso della pietra con stuccature raso sasso, di mattoni o di intonaci a base di calce o di cocciopesto; le tinteggiature saranno realizzate con prodotti non filmogeni, del tipo a latte di calce o ai silicati e con colori sulla scala delle terre;
- i manti di copertura devono essere realizzati con coppi e tegole di laterizio naturale;
- i canali e le discese devono essere realizzate in rame..

10. Gli interventi sugli edifici classificati AA e AB di cui al precedente art. 18 comma 3 debbono prevedere la tutela, mediante la conservazione, il restauro ed il consolidamento, degli elementi strutturali ed architettonici, con particolare riferimento a:

- volte, archi, in laterizio ed in pietra;
- capriate in legno, solai e tetti con orditura lignea e pianelle in laterizio. Nell'eventualità di una loro sostituzione dovranno essere ricostruiti con le stesse caratteristiche e materiali di quelli esistenti. L'eventuale utilizzo sostitutivo di strutture metalliche ed a maggior ragione di strutture in latero-cemento potrà essere ammesso solo sulla base di comprovate esigenze statico-strutturali e di organizzazione delle operazioni esecutive;
- solai a cassetti o che presentino decorazioni sull'intradosso;
- logge, torri, contrafforti e simili;
- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani, soglie, cornicioni, lesene, camini, lapidi e stemmi, fregi;
- decorazioni in stucchi e pittoriche esterne, finestre dipinte;
- nicchie votive e targhe;
- parchi, giardini, pozzi, cisterne

Inoltre, non è consentita:

- la realizzazione di verande su terrazze, balconi e giardini;
- la collocazione sulle coperture e sui terrazzi di pannelli solari;
- la realizzazione di intonaci senza finitura e tinteggio, o con tinteggio soltanto parziale degli edifici;

11. Gli interventi MS di manutenzione straordinaria e RES e RC di restauro e risanamento conservativo devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- nei casi di rifacimento dei tetti, al fine di consentire la realizzazione di un cordolo strutturale, è ammessa la loro sopraelevazione, in eguale misura in gronda e al colmo, fino al raggiungimento di una distanza max. di cm. 30 misurata sul filo esterno della facciata dell'edificio tra l'intradosso dell'architrave della finestra più alta dell'ultimo piano e l'intradosso degli zampini; in ogni caso questi ultimi non devono essere lasciati in vista sulle facciate;

l'aumento di volumetria derivante da tale sopraelevazione non è computata come volume urbanistico qualora non vi sia incremento della Suc .

- nel rifacimento dei tetti è consentito il riordino delle falde di copertura nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio, senza che ciò costituisca aumento della volumetria urbanistica.
- la creazione di aperture sulle falde dei tetti finalizzate alla creazione di lucernai, deve essere contenuta nel limite di 1/30 della superficie del tetto corrispondente all'area dell'intervento.
- non è consentita l'apertura sulle falde di copertura, finalizzata alla creazione di terrazzi, anche se interamente incassati, né la realizzazione di abbaini, fatti salvi gli edifici di cui ai numeri 3) e 4) del comma 6;
- interventi di arredo di terrazzi e giardini, quali strutture fisse e pergolati finalizzati alla crescita di piante rampicanti, sono consentiti unicamente se a cielo aperto e senza pannellature laterali.

12. Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1a e RE1b, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- in caso di frazionamento di immobili residenziali, non è consentita la realizzazione di appartamenti di superficie utile inferiore a mq 40. Per la determinazione di detta superficie, i locali accessori della residenza, purchè adiacenti e collegati direttamente, possono essere computati con i coefficienti di riduzione previsti nell'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392.
- la eliminazione dei solai è ammessa solo per quello interposto tra l'ultimo piano ed il sottotetto.

13. E' consentita la demolizione e ricostruzione, di manufatti condonati ai sensi della legge 28.2.1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni, con il mantenimento delle volumetrie ed altezze preesistenti.

14. Nuovi vani ascensori, scale di servizio e di sicurezza o rampe per il superamento delle barriere architettoniche devono essere collocati all'interno. Ove ciò non sia possibile, è ammessa la loro realizzazione esterna, sulle facciate meno in vista, assicurando che sia garantito il minimo impatto visivo. In ogni caso scale e rampe devono essere aperte. Tali volumi tecnici non costituiscono aggiunte di cubatura.

E' consentito, per comprovate esigenze tecniche, l'inserimento di elementi tecnologici in terrapieni purché il volume finito risulti completamente interrato ed il preesistente andamento del terreno venga ricostituito mantenendo l'eventuale dotazione arboreo -vegetativa.

15. Nelle zone A, ad esclusione degli edifici di particolare interesse storico artistico, classificati nelle cartografie di Piano con l'attributo AA, è altresì consentita la realizzazione di autorimesse a servizio dei fabbricati residenziali esistenti, o di parte di essi, mediante la trasformazione dei piani terra; tale trasformazione può prevedere anche un aumento della superficie utile, a condizione che non vengano effettuati lavori che modifichino l'impianto strutturale degli stessi edifici. La superficie dei parcheggi e/o autorimesse interrate potrà essere maggiore dell'area di sedime del fabbricato e svilupparsi comunque entro il limite dell'area di pertinenza del fabbricato medesimo; in tal caso, il soprastante suolo dovrà essere opportunamente risistemato garantendo l'integrazione con i valori formali dell'ambiente storico. E' comunque obbligatorio il mantenimento delle alberature esistenti di alto fusto e di particolare pregio, sempre che queste non alterino la lettura dei valori architettonici dell'edificato storico.

16. Nelle zone classificate A dal Piano ed in quelle individuate dalla parte strutturale come aree archeologiche indiziate, ogni proposta di intervento che investa il suolo o il sottosuolo deve essere preceduta da adeguati sondaggi archeologici al fine di accertarne preventivamente la fattibilità.

17. Per tutti gli interventi di cui al presente articolo restano ferme le disposizioni e competenze previste dalle D.Lgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, relative rispettivamente alla tutela dei beni di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali.

18. Nell'ambito delle zone A, gli standard urbanistici ed i parametri ecologici definiti nelle NTA Parte Strutturale potranno essere ridotti del 50% per ogni intervento di recupero e di trasformazione finalizzato alla residenza, secondo quanto stabilito all'art.41 della LR 31/97.

## Art. 20 - Unitarietà degli interventi di recupero

1. Al fine di garantire l'unitarietà e la coerenza formale degli interventi sull'edificato storico, il Consiglio Comunale può individuare gli ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa e gli ambiti della riqualificazione ove devono essere predisposti studi ed approfondimenti per definire un

coordinato quadro operativo degli interventi di recupero e valorizzazione del centro e dei nuclei storici o di parte di essi.

2. Con la formazione del Piano Attuativo si potrà prevedere una diversa articolazione dei volumi esistenti ivi compresi quelli di superfetazioni recenti e di immobili legittimamente condonati, perseguiendo sempre il criterio conservativo di intervento e di valorizzazione delle preesistenze storico-architettoniche e paesistico-ambientali e nei limiti dell'art. 7, comma 1, lettera d), presenti NTA.

### **Art. 21 - Disciplina dei Centri Storici.**

1. Gli obiettivi generali posti per i *Centri storici* individuati nelle planimetrie del PRG in scala 1:2000, sono:

a) per il centro storico di Deruta:

- la salvaguardia e valorizzazione dell'immagine, identificabile principalmente nel rapporto distintivo;
  - tra la città murata ed il territorio agricolo collinare circostante, attraverso il mantenimento e la riqualificazione delle aree di frangia tra il paesaggio rurale vero e proprio e quello urbano, in particolare del sistema vegetazionale costituito dagli orti privati ma anche dalle previsioni di verde pubblico in modo da garantire un rapporto coerente ed equilibrato tra la valenza naturalistica e quella paesaggistica;
  - tra la città murata e la prima espansione storica del Borgo e dell'espansione della prima metà del '900, attraverso la salvaguardia e la riqualificazione formale ed ambientale degli spazi di connessione e dello spazio a bosco del versante nord-occidentale;
  - il mantenimento del ruolo baricentrico dell'abitato storico rispetto alla città;
  - la conservazione del tessuto morfologico e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche;
- b) per il centro storico di Castelleone:
- la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici degli edifici e degli spazi aperti;
  - la ridefinizione del rapporto con l'area libera circostante, in particolare rispetto al sistema di accesso ed alla viabilità urbana;
  - la tutela e la riqualificazione degli elementi morfologici ed edilizi che connotano il rapporto percettivo e paesaggistico con l'ambito agricolo ed in particolare i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i complessi vegetazionali naturali, i sistemi culturali tradizionali caratterizzati dagli oliveti;

### **Art. 22 – Disciplina degli immobili AA**

1. Negli immobili AA, così come classificati al precedente art. 18, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) MO - Manutenzione ordinaria
- b) MS - Manutenzione straordinaria
- c) RES e RC - Restauro e risanamento conservativo

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri storico, architettonici e tipologici del manufatto su cui si interviene.

2. Gli interventi ammessi si attueranno di norma mediante strumento urbanistico diretto.

3. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere effettuati secondo quanto disposto al successivo art. 27 e nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'articolazione originaria e del contesto storico-architettonico di appartenenza.

### **Art. 23 - Disciplina degli immobili AB**

1. Negli immobili AB, così come classificati al precedente art. 18, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) MO - Manutenzione ordinaria
- b) MS - Manutenzione straordinaria
- c) RES e RC - Restauro e risanamento conservativo
- d) RE1a - Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia ammessa per tali sottozone dovrà essere realizzata con criteri di restauro conservativo evitando interventi volti a modificare radicalmente l'organizzazione

interna degli edifici.

Sono consentite modeste modifiche alle altezze degli edifici per adeguamenti statici e funzionali nel rispetto dei parametri urbanistici di cui all'art. 12 delle presenti NTA, nonche' modeste modifiche alle aperture esistenti.

2. Gli interventi avvengono tramite strumento urbanistico diretto, nei limiti stabiliti dall'art. 16 della LR 31/97. In tutti gli altri casi gli interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo.
3. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere effettuati secondo quanto disposto al successivo art. 27 e nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'articolazione originaria e del contesto storico-architettonico di appartenenza.

#### **Art. 24 Disciplina degli immobili AC**

1. Negli immobili AC1, così come classificate al precedente art. 18, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) MO - Manutenzione ordinaria
  - b) MS - Manutenzione straordinaria
  - c) RES e RC - Restauro e risanamento conservativo
  - d) RE1a - Ristrutturazione edilizia
  - e) RE1b -
  - f) RE1c -
  - g) RE4d -
2. Negli immobili AC2, così come classificate al precedente art. 18, oltre agli interventi assentiti per gli immobili AC1 sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) RE2 - Ristrutturazione edilizia
  - b) RE3 -
  - c) RE4e -
  - d) RU - Ristrutturazione urbanistica

In particolare per gli interventi di RE4 e di RU ristrutturazione urbanistica sono stabilite le seguenti specificazioni:

  - è consentita la riorganizzazione planivolumetrica anche del singolo edificio attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario più l'incremento del 10% modificando eventualmente il rapporto di copertura, purché risultino rispettati i limiti di densità edilizia previsti dal D.M. n. 1444/68. L'altezza dei nuovi edifici dovrà essere contenuta entro l'altezza massima degli edifici limitrofi e frontegianti.
  - Il piano attuativo fisserà altresì gli altri parametri urbanistici ed ecologici in virtù degli obiettivi di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area di intervento, tenuto conto dei parametri edilizi ed urbanistici del contesto immediato per quanto riguarda le altezze massime e i distacchi dagli spazi pubblici;
  - è consentita la sostituzione e la modifica del tessuto edilizio preesistente compresa la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio e del contesto paesistico-ambientale.- 2. Gli interventi di MO, MS, RES e RC, RE1, RE2 si attuano tramite strumento urbanistico diretto nei limiti di cui all'art. 16 della L.R. 31/97. Tutti gli altri interventi sono sottoposti a strumento urbanistico attuativo.
- 3. Gli interventi sugli spazi aperti conseguenti ad operazioni di ristrutturazione urbanistica dovranno garantire, nell'operazione di riorganizzazione funzionale, il rispetto delle caratteristiche compositive originarie della zona di intervento, oltre che essere effettuati secondo quanto disposto al successivo art.13.

#### **Art. 25 - Disciplina degli immobili e delle aree ADS.**

1. Per le sottozone ADS, sono pertanto previsti interventi di consolidamento, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia "leggera" RE1; tali interventi sono da intendersi nelle definizioni di cui al comma 1, art. 9 delle presenti NTA.

Sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici per la sicurezza e per la salubrità dei luoghi di lavoro. Tali interventi dovranno comunque garantire la conservazione dei valori storico-documentari del contesto.

2. Gli interventi di cui al comma precedente si attueranno direttamente mediante concessione edilizia.
3. Gli spazi per l'esposizione dei prodotti lavorati e per gli uffici dell'azienda non potranno complessivamente superare il 30% della superficie destinata all'attività produttiva. Anche questi spazi dovranno essere funzionalmente e fisicamente integrati con l'edificio principale.
5. Nell'ambito dei comparti attuativi delle sottozone ADS dovranno essere garantiti almeno gli standard previsti dall'art. 61 della LR 27/2000 ed assolti in sede di attuazione delle previsioni di Piano. Almeno il 50% di detti spazi dovrà essere pubblico.

#### **Art. 26 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Storici**

1. Nei Tessuti Storici dovranno essere rispettati i seguenti parametri ecologici

##### *-Indice di permeabilità (Ipt)*

in misura almeno uguale all'esistente. Per le zone sottoposte a ad interventi di cui alle lettere RE 3, RE4, RE5 ed RU dovrà prevedere l'incremento di almeno il 20% dell'Indice di Permeabilità rispetto a quello preesistente.

##### *-Indice di piantumazione arborea (Lat)*

in misura di 1 albero di alto fusto e di specie autoctona per ogni 100mc di costruito in cui vengano effettuati interventi di recupero o di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di creazione di autorimesse collettive che comportassero l'abbattimento di alberature, è fatto obbligo reimpiantare esemplari arborei in misura doppia rispetto a quelli abbattuti.

2. Nelle aree ed immobili ADS devono essere sempre garantiti i seguenti parametri ecologici:

##### *-Indice di permeabilità fondiario (Ipf)*

in misura almeno uguale a quella esistente e comunque non inferiore a 20%.

Nel caso di trasformazione delle destinazioni d'uso l'Indice di Permeabilità dovrà essere migliorato per almeno il 50% di quello esistente.

##### *-Indice di piantumazione arborea fondiario (Iaf)*

nel numero di 0,5 alberi ogni 100 mc di costruito.

3. Le alberature necessarie al fine del rispetto dell'indice di piantumazione dovranno essere collocate, a cura e spese del proprietario/i dell'immobile/i interessato/i dagli interventi, qualora ve ne sia l'opportunità nelle aree di pertinenza, in caso contrario esse saranno collocate, su indicazione dell'Amministrazione, nelle aree pubbliche individuate dal Piano e secondo le indicazioni del progetto di suolo in esso contenute.

#### **Art. 27 - Disciplina degli spazi aperti nei Tessuti Storici.**

1. La redazione di progetti riguardanti gli spazi aperti all'interno dei Tessuti Storici dovrà essere composta dai seguenti elaborati:

-relazione storica-conoscitiva comprendente eventuali documenti, piante e disegni storici, nonché documentazione storico-fotografica;

-stato di fatto, a scala idonea al tipo di intervento che si intende eseguire (almeno 1:100) con indicate tutte le specie arboree presenti e gli elementi di arredo;

-stato di progetto in scala uguale a quella dello stato di fatto (o più dettagliata qualora necessario) con indicate le specie arboree meritevoli di manutenzione, quelle da abbattere e quelle da mettere a nuova dimora; tali indicazioni dovranno essere fornite anche per gli interventi sugli arredi;

-progetto relativo agli impianti tecnologici;

-relazione tecnica generale riguardante lo stato di salute delle specie arboree presenti e delle scelte progettuali effettuate;

2. Ogni progetto riguardante un'area pubblica dovrà prendere in considerazione gli aspetti relativi al verde unitamente a quelli dell'arredo. Ogni opera pubblica dovrà essere pertanto corredata da un progetto unitario che garantisca la qualità dell'intervento anche sugli spazi aperti.

3. Nell'ambito dei Tessuti storici sono individuati gli spazi di pertinenza delle residenze private.

In tali zone è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private interrate in applicazione alla L. 122/89.

In dette zone sono fissate le prescrizioni che seguono per la tutela dei valori ambientali e paesistici presenti e la disciplina delle funzioni e delle destinazioni d'uso:

- le specie agrarie presenti in detti ambiti devono essere considerate specie protette, sono pertanto vietate le piantumazioni di specie alloctone che, in caso di ristrutturazione dell'area, andranno abbattute, salvo comprovato pregio, e sostituite con specie agrarie autoctone come alberi da frutto e simili. E' altresì ammessa la piantumazione di cespugli fioriti di qualunque specie;
- gli arredi di nuova realizzazione dovranno essere consoni al carattere storico del contesto: sono quindi ammessi pergolati costituiti da strutture lignee o in ferro prive di copertura ed ornate da specie rampicanti autoctone (vite, glicine, edera...), ~~mentre sono vietati~~ La realizzazione di gazebo, ~~ombrelli~~, tende retrattili ed elementi simili è consentita previo rilascio di permesso di costruire soggetto a parere della Commissione Comunale Q.A.P. di cui all'art. 4 della L.R. 1/2004. La realizzazione di piscine è consentita unicamente all'interno degli ambiti di pertinenza paesaggistica, percettiva ed ambientale dei nuclei storici, previa verifica degli eventuali interventi di riduzione e mitigazione degli stessi da parte della suddetta C.C.Q.A.P.;
- le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata o in pietra locale o mattoni faccia a vista o in laterizio di recupero e/o fatto a mano;
- le superfici pavimentate non potranno superare il 20% dell'area scoperta e comunque occupare non più di mq. 30. Le nuove pavimentazioni dovranno essere preferibilmente realizzate in materiali naturali appartenenti alla tradizione costruttiva locale (laterizio e/o ciottoli di fiume e/o pietra arenaria e/o lavica).

## CAPO II – DISCIPLINA DEI TESSUTI CONSOLIDATI.

### Art. 28 – Classificazione

1. I Tessuti Consolidati, così come individuati e definiti all'art. 6 ed all'art. 80 delle NTA parte strutturale, e secondo quanto disposto dall'art. 85 e dall'art. 86 delle stesse, costituiscono le parti consolidate o in via di consolidamento del sistema urbano e del sistema dei centri esterni, e si articolano in riferimento alla loro caratteristica di uso prevalente, di impianto e di stratificazione nel tempo, alle intenzioni progettuali del PRG ed alle modalità attuative nelle seguenti categorie:

- a) *Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali*, distinti in:
  - *a mantenimento*, che comprendono le parti della città consolidata in tempi relativamente recenti in attuazione dei Piani Regolatori Generali precedenti e successive varianti parziali, sostanzialmente compiuti, ed articolati con riferimento alla densità edilizia in:
    - *a densità bassa (B1)*;
    - *a densità media (B2, B2.0, B2\*)*;
    - *a densità alta (B2\*\*)*;
  - *misti residenziali, artigianali e di servizio (BD, BD1)* che individuano le zone di completamento per le quali è prevista la possibilità di insediare tipologie edilizie residenziali miste ad attività artigianali e di servizio;
- b) *Tessuti Consolidati produttivi a mantenimento industriali e artigianali (DB)*, che comprendono insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali consolidati o in via di consolidamento in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici e relative successive varianti parziali;

2. L'insieme dei Tessuti connotati con la sigla B e gli spazi tra essi interclusi, definisce parte dell'ambito delle zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

### Art. 29 - Disciplina dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali – Norme generali .

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme i tipi di intervento ammessi nei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali sono da intendersi nelle definizioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA.

2. Gli interventi ammessi saranno attuati attraverso la *modalità diretta*, la *modalità diretta condizionata*, la *modalità indiretta* (v. art. 13, Capo IV Titolo I), secondo quanto prescritto ai successivi articoli.

3. Oltre a quanto stabilito negli articoli di cui ai precedenti commi, nei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali sono ammessi interventi di ristrutturazione, risanamento e potenziamento delle opere di urbanizzazione.

4. Ai fini dell'applicazione della disciplina di tessuto il PRG – parte operativa assume per i tessuti a mantenimento, il disegno di suolo dell'esistente, mentre per i tessuti a completamento locale definisce il disegno di suolo di progetto (viabilità, parcheggi).

5. La disciplina specifica per ogni singola tipologia di tessuto individuata dal PRG – Parte operativa, di cui ai successivi articoli, avrà per oggetto: le modalità attuative; le categorie di intervento ammesse e/o escluse; gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) riconosciuti; le destinazioni d'uso consentite per gli edifici; gli usi delle aree di pertinenza degli edifici; le distanze minime e le altezze massime; altre eventuali prescrizioni.

6. All'interno dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali sono fatte salve le legittime destinazioni d'uso esistenti. Qualora le destinazioni d'uso ammesse dovessero costituire variazione rispetto quelle attuali esse possono essere poste in essere esclusivamente tramite le categorie di intervento consentite, nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge.

7. All'interno dei Tessuti Consolidati, è consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse interrate d'uso collettivo da collocare preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati, purché siano previste idonee misure per l'evacuazione delle acque. Le autorimesse collettive potranno altresì essere realizzate nel sottosuolo degli spazi destinati a parcheggi ed a verde pubblico attrezzato di pertinenza degli stessi insediamenti, mediante concessione d'uso e vincolo alla realizzazione e manutenzione degli stessi spazi pubblici.

8. All'interno dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali, è fatto divieto di costruire piani interrati e/o seminterrati che non siano destinati a parcheggi o autorimessa, posti a quota inferiore

a quella del “cervello” della fognatura di scarico esistente.

9. Gli spazi pubblici costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, larghi, parcheggi e da spazi aperti attrezzati pubblici e d’uso pubblico ricadenti entro i singoli ambiti, dovranno essere sistematati e mantenuti in funzione degli obiettivi di miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti. Gli interventi sugli spazi aperti suddetti dovranno essere ricompresi entro specifici rapporti convenzionali ai quali è subordinata l’attivazione del provvedimento abilitativo o all’interno di eventuali Piani Attuativi convenzionati; nei casi di interventi di iniziativa privata al titolare del titolo abilitativo, potranno esser posti a carico da parte della Amministrazione Comunale gli oneri degli interventi relativi alla realizzazione di detti spazi pubblici nella misura dovuta secondo quanto stabilito dall’art. 13 e dall’art. 14 delle presenti norme.

10. Nell’ambito di interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere RE che comportino frazionamenti delle unità residenziali esistenti, dovranno essere garantiti almeno due posti auto (coperti e/o scoperti) per ogni nuova unità residenziale realizzata.

11. Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni, sarà consentito, ove ciò non pregiudichi il rispetto di specifiche norme igienico-sanitarie e del Codice Civile, l’allineamento sul fronte strada con i fabbricati esistenti anche in deroga alle distanze previste dalla normativa di sottozona.

12. Su unità fondiarie inedificate, aventi superficie inferiore a mq 600, non sono consentiti interventi di nuova ed autonoma costruzione, ma esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti.

13. Nei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali saranno consentite, salvo quanto specificatamente disposto ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d’uso per gli edifici nel rispetto dei valori percentuali relativi alla Superficie Utile Complessiva (Suc) esistente e/o di nuova realizzazione di seguito riportati, con riferimento alle categorie definite all’art. 10:

R1- residenziale in ambiente urbano	Min. 55%
C1 - commercio al minuto diffuso.	
PE2 - esercizi di servizio pubblici	Max. 30%
PE3 – esercizi di ristoro (bar, ristoranti, etc.)	
PE4 – strutture turistiche ricettive	Max. 10%
P1 - uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, etc.	
P2 - attività terziarie a medio e forte concorso di pubblico	Max. 15%
P3 - attività di servizio ed assistenza tecnica alla residenza;	
AR1 - artigianato di servizio compatibile con l’ambiente urbano	Max. 5%
SC - servizi collettivi	
SC1 - assistenza e sanità	
SC6 - ricreativo-culturale	Max. 5%
AM - amministrazione pubblica (sedi istituzionali e amministrative)	

Le destinazioni d’uso extraresidenziali commerciali C e per pubblici esercizi PE individuate dal PRG come compatibili con il preminente uso residenziale, dovranno essere localizzate esclusivamente ai piani terra degli edifici.

14. I suddetti rapporti percentuali tra destinazioni d’uso ammesse dovranno essere rispettati negli interventi inerenti le volumetrie esistenti al momento della richiesta. Nell’ambito di variazione previsto le modificazioni non introducono alterazioni negli standards generali; il superamento delle soglie fissate determina invece la verifica degli standards generali di Piano.

15. Nel caso di nuova edificazione, ivi inclusi gli ampliamenti di edifici esistenti e gli interventi di ristrutturazione, dovrà essere rispettato il valore minimo prescritto per la destinazione d’uso prevalente ed il valore massimo relativo alla categoria AR1.

16. All’interno dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali saranno comunque escluse le seguenti destinazioni d’uso di aree ed edifici, con riferimento alle categorie definite all’art. 10:

AR2 - artigianato di servizio incompatibile con l’ambiente urbano per fattori ecologici (carrozzieri, marmisti, etc.)

AR3 - magazzinaggio e deposito per attività artigianali

AR4 - alloggio a servizio dell’attività artigianale

IN- industriale

~~C2 - commercio al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva inferiore a mq. 600;~~

C3 – commercio al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva superiore a mq. 600;

C4 – commercio all'ingrosso;

SC5 – attrezzature per lo sport (palazzetti, piscine, palestre, etc.)

SC8 - mercato coperto

SC9 - attività fieristiche ed espositive

IT- impianti tecnologici;

### **Art. 30 - Unitarietà degli interventi.**

1. All'interno dei Tessuti Consolidati è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere schemi di utilizzo delle aree con previsioni planivolumetriche anche se gli interventi vengono attuati con singoli permessi di costruire mediante *attuazione diretta condizionata* subordinata all'approvazione di un *progetto unitario per la valutazione architettonica ambientale* degli interventi ai sensi dell'art.13 comma 1 lett. a). E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale fissare gli allineamenti per la realizzazione sia di nuove costruzioni, che di recinzioni, nonché indicare le essenze delle specie arboree da impiantare anche su proprietà private.

2. Nell'ambito delle singole sottozone, l'Amministrazione Comunale e/o i proprietari interessati potranno disporre progetti unitari per la realizzazione degli interventi di ricomposizione formale dell'ambiente costruito, di ristrutturazione urbanistica di risanamento delle opere di urbanizzazione. Tali interventi dovranno tendere a riqualificare l'immagine della città costruita e a migliorare i parametri ecologici dell'area interessata, intervenendo in modo unitario sulla regolamentazione e la disciplina degli spazi di relazione, in sintonia con il miglioramento degli elementi di arredo urbano (strade, percorsi pedonali, viali,...), degli spazi tecnologici (potenziamento ed ammodernamento dei servizi a rete) e degli spazi di vita collettiva (piazze, giardini, campi gioco,...) detti interventi si attueranno mediante le procedure fissate dalla L.R. 13/97.

3. Qualora si predispongano Piani Attuativi di ristrutturazione urbanistica, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spicco carattere urbano ed a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta. Nel caso di formazione di piani di ristrutturazione urbanistica per ambiti significativi di isolati o di comparto, gli indici di sottozona ammessi saranno da intendere come indici territoriali e non fondiari e sarà consentito un incremento edilizio equivalente al 20% dello stesso indice fondiario di zona; le altezze previste potranno essere derivate fino ad un massimo di m 12,00 a vantaggio di una maggiore disponibilità di aree libere da attrezzare a verde pubblico ed a parcheggi che dovranno tuttavia corrispondere ad almeno il 35% della superficie territoriale interessata. Il Piano Attuativo dovrà comunque migliorare i parametri ecologici esistenti.

### **Art. 31 - Disciplina dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento.**

1. Nei Tessuti Consolidati a mantenimento B1, B2, B2.0, B2\*, B2\*\*, così come definiti all'art. 28 sono ammessi i seguenti interventi con riferimento alle categorie definite all'art. 9, mediante *attuazione diretta semplice* ai sensi dell'art.12:

MO - *manutenzione ordinaria* di manufatti esistenti;

MS - *manutenzione straordinaria* di manufatti esistenti;

MI - *modifiche interne*;

OI - *opere interne* alle singole unità immobiliari;

RES e RC - *restauro* e risanamento *conservativo* degli edifici esistenti;

RE1 - ristrutturazione edilizia;

RE2 - ristrutturazione edilizia in situ;

RE3 – ristrutturazione edilizia con punto di contatto;

RE4 – ristrutturazione edilizia completa;

DR - *demolizione e ricostruzione di edifici*;

NE - *nuova edificazione*

2. Interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera RU comma1 dell'art. 9 saranno consentiti unicamente per interventi di ricomposizione formale dell'ambiente costruito da

perseguire per contesti territoriali significativi quali isolati e fronti strada, da realizzarsi mediante *attuazione indiretta* attraverso la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo assistito da convenzione di cui all'art.15 comma 6 ed esteso all'intero ambito individuato.

A tal fine saranno consentiti i seguenti interventi:

D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione;

DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza;

NE - *nuova edificazione*.

RU1 - demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture esistenti

RU3 - realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici aperti (verde, percorsi pedonali, etc.).

3. Il suddetto Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica, deve tendere a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spicco carattere urbano ed a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta, a garantire una maggiore disponibilità di aree libere da attrezzare a verde pubblico ed a parcheggi che dovranno tuttavia corrispondere ad almeno il 35% della superficie territoriale interessata, a migliorare, comunque, i parametri ecologici esistenti.

4. Nel caso di formazione di piani di ristrutturazione urbanistica per ambiti significativi di isolati o di comparto, gli indici di sottozona ammessi saranno da intendere come indici territoriali e non fondiari.

5. Saranno, inoltre, ammessi interventi di NE - *nuova edificazione*, limitatamente alle residue aree non edificate e ad edifici non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico edilizio e del contesto paesistico ambientale, mediante *attuazione diretta condizionata* subordinata all'approvazione di un *progetto unitario* per la *valutazione architettonica ambientale* degli interventi ai sensi dell'art.13 comma 1 lett. a):

5. Sono comunque ammessi i seguenti interventi di sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici, attraverso il ricorso alle modalità di *attuazione diretta semplice*, fatti salvo quando gli stessi sono connessi e funzionali ad interventi edilizi per i quali è prevista l'attuazione *diretta condizionata* ai sensi dell'art. 13:

SP1 - piantumazioni

SP2 - pavimentazioni esterne

SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.

SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori

SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale

#### **Art. 32 - Disciplina dei Tessuti Consolidati misti residenziali, artigianali e di servizio . (BD-BD1).**

1. Nei Tessuti Consolidati misti residenziali, artigianali e di servizio, sono ammessi i seguenti interventi con riferimento alle categorie definite all'art. 9, mediante *attuazione diretta condizionata* ai sensi dell'art.13 comma 1 lett. b):

MO - *manutenzione ordinaria* di manufatti esistenti;

MS - *manutenzione straordinaria* di manufatti esistenti;

MI - *modifiche interne*;

OI - *opere interne* alle singole unità immobiliari;

RES e RC - *restauro e risanamento conservativo* degli edifici esistenti;

RE1 - ristrutturazione edilizia;

RE2 - ristrutturazione edilizia in situ;

RE3 – ristrutturazione edilizia con punto di contatto;

RE4 – ristrutturazione edilizia completa.

NE - *nuova edificazione*.

SP1 - piantumazioni

SP2 - pavimentazioni esterne

SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.

SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori

SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale

2. Saranno, inoltre, ammessi i seguenti interventi, mediante *attuazione indiretta* ai sensi dell'art.14 comma 1 lett. a), attraverso la redazione di strumento urbanistico esecutivo assistito da

convenzione ed esteso all'intero comparto individuato dal PRG – Parte operativa di cui all'art.15 comma 6 :

**RU - ristrutturazione urbanistica, comportante:**

D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione;

DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza;

NE - *nuova edificazione*.

RU1 - demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture esistenti

RU2 - realizzazione nuove infrastrutture

RU3 - realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici aperti (verde, percorsi pedonali, etc.)

RU5 - ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno di suolo.

3. Il suddetto strumento urbanistico esecutivo dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- miglioramento di almeno il 10% del Rapporto di Copertura (RC) e dell'indice di permeabilità (Ipt);
- miglioramento igienico-sanitario delle strutture esistenti
- riqualificazione delle morfologie insediative;
- qualificazione degli spazi pubblici e di connessione ecologico-ambientale
- miglioramento dell'organizzazione spaziale interna e delle connessioni con i tessuti edilizi circostanti.

4. Nelle sottozone BD sono ammesse sia tipologie edilizie residenziali costituite da due piani fuori terra più un piano seminterrato o interrato, sia tipologie miste che prevedano un piano terra destinato ad attività artigianali o di servizio ed un piano sovrastante destinato alla residenza, fermi restando i parametri di sottozona. Nel caso di intervento misto (residenza ed attività artigianale o di servizio) dovrà sempre essere reperito e garantito un numero di posti auto corrispondente all'attività produttiva o di servizio, così come fissato all'art. 61 della LR 27/2000.

5. Su unita' fondiarie inedificate con superficie inferiore o uguale a 750 mq non sono consentiti interventi di nuova ed autonoma costruzione ma esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti.

### **Art. 33 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali**

1. Nei Tessuti consolidati prevalentemente residenziali dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

Zone	Tessuti	Categorie di intervento (art. 9)	If (mc/mq)	Distanze minime			Rapporto di copertura max.	H max	Usi aree di pertinenza	Parcheggi
				Dc (2)	Ds (1)	De (3)				
B1	MO, MS, MI, OI, RES e RC, RE1, RE2, RE3	esistente +20% (6)	esistente 1,00	esistente	esistente	esistente	Esistente +10% (7)	esistente 30%	Ap1, Ap2, Ap5 8,50 7,50(8)	L.122/89 (4) L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5)
	RE4, D, DR, NE, RU			5	5	10				
B2	MO, MS, MI, OI, RES e RC, RE1, RE2, RE3	esistente	esistente 2,00	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente 40%	Ap1, Ap2, Ap5 9,50 7,50((8))	L.122/89 (4) L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5)
	RE4, D, DR, NE, RU			5	5	10				
B2.0	MO, MS, MI, OI, RES e RC, RE1, RE2, RE3	esistente	esistente 2,00	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente 40%	Ap1, Ap2, Ap5 8,50 7,50((8))	L.122/89 (4) L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5)
	RE4, D, DR, NE, RU			5	5	10				
B2*	MO, MS, MI, OI, RES e RC, RE1, RE2, RE3	esistente	esistente 2,00	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente 35%	Ap1, Ap2, Ap5 10	L.122/89 (4) L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5)
	RE4, D, DR, NE, RU			5	5	10				
B2**	MO, MS, MI, OI, RES e RC, RE1, RE2, RE3	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		

		RE4, D, DR, NE, RU	3,00	5	5	10	esistente	10		
BD		MO, MS, MI, OI, RES e RC, RE1, RE2, RE3, NE, RU	2,00	5	5	10	40%	9,50		
BD1		1,00	40%				9,50			

(1). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlvg. 30 aprile 1992 n. 258 e successive modifiche ed integrazioni.

(2). Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:

- a) nei casi di RE2, nei quali valgono le distanze esistenti;
- b) nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, fatto comunque salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate degli edifici;
- c) in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;
- d) in presenza di superfici coperte interrate per le quali la distanza minima è di m. 1,50;
- e) per le scale esterne a sbalzo e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;
- f) per i balconi la cui distanza minima dai confini è stabilita in m. 3,00

(3). Le distanze minime dovranno comunque essere non inferiori all'altezza dei fabbricati fronteggianti, se superiore a ml. 10.

(4). Per insediamenti residenziali, si applica il parametro di 0,31 mq/mq. di Suc.

(5). Per insediamenti commerciali e direzionali, si applica il parametro di 0,80 mq./mq. di Suc destinata a tali attività.

(6). Fino ad un massimo inderogabile di 3,00 mc./mq.

(7). Fino ad un massimo inderogabile del 40%.

(8). Per i nuovi edifici da realizzare in ambiti ubicati sui versanti collinari.

2. Il rapporto di copertura indicato nel presente articolo, nonché agli articoli precedenti, è da intendersi: Rcf qualora gli interventi insistono in zone B che non prevedono la ristrutturazione urbanistica; Rct nei casi di ristrutturazione urbanistica.

3. Nel caso di interventi di RE-*Ristrutturazione edilizia* e di NE-*nuova costruzione*, nonché di variazione di destinazione d'uso, dovrà essere ~~in ogni caso~~ soddisfatto il parametro relativo allo standard di parcheggi di cui alla L.R. 27/2000 e successive modifiche riferito alle suddette destinazioni d'uso extraresidenziali. In ogni caso, negli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la realizzazione di nuove unità abitative e negli interventi di nuova costruzione dovrà essere garantito almeno un posto auto coperto e uno scoperto, o due scoperti, per ogni unità abitativa risultante a intervento eseguito. I suddetti posti auto contribuiscono all'assolvimento dello standard di cui all'art. 2, c.2, della L. 122/89.

4. Nei diversi Tessuti consolidati, in relazione alle definizioni dettate all'art. 85 comma 1 lett. b e lett. c) delle NTA - parte strutturale, dovranno essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

Zone	Tessuti	(Ipt)	(lat)	(lart)
B1	Tessuti Consolidati a mantenimento a bassa densità	40%	40/ha	60/ha
B2 B2.0 B2*	Tessuti Consolidati a mantenimento a media densità	40%	40/ha	60/ha
B2**	Tessuti Consolidati a mantenimento ad alta densità	40%	40/ha	60/ha
BD BD1	Tessuti Consolidati misti residenziali, artigianali e di servizio	30%	40/ha	60/ha

Ipt = Indice di permeabilità territoriale dei suoli urbani

lat = Indice di piantumazione arborea territoriale

lart = Indice di piantumazione arbustiva territoriale.

5. Almeno il 25% delle aree di pertinenza con dimensione superiore a mq. 400 esclusa la Sc, deve essere sistemata a verde e piantumata con essenze locali per assicurare la permeabilità del suolo

**Art. 34 - Disciplina dei Tessuti Consolidati produttivi – Norme generali.**

1. I Tessuti Consolidati produttivi a mantenimento, così come individuate all'art. 27 sono le parti di territorio destinate al completamento, consolidamento e miglioramento degli insediamenti

– produttivi esistenti e sono articolati in riferimento alle prevalenti destinazioni.

2. All'interno dei suddetti Tessuti Consolidati produttivi a mantenimento sono ammessi i seguenti interventi con riferimento alle categorie definite all'art. 9, mediante *attuazione diretta semplice* ai sensi dell'art.12:

MO - *manutenzione ordinaria* di manufatti esistenti;

MS - *manutenzione straordinaria* di manufatti esistenti;

MI - *modifiche interne*;

OI - *opere interne* alle singole unità immobiliari;

RES e RC - *restauro e risanamento conservativo* degli edifici esistenti;

RE1 - ristrutturazione edilizia;

RE2 - ristrutturazione edilizia in situ;

RE3 – ristrutturazione edilizia con punto di contatto;

RE4 – ristrutturazione edilizia completa.

D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione;

DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza;

NE - *nuova edificazione*.

SP1 - piantumazioni

SP2 - pavimentazioni esterne

SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.

SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori

SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale

3. Nei Tessuti Consolidati produttivi a mantenimento saranno consentite le seguenti destinazioni d'uso per il suolo e per gli edifici, nel rispetto dei valori percentuali relativi alla Superficie utile complessiva (Suc) esistente e/o di nuova realizzazione, con riferimento alle categorie definite all'art. 10:

IN1 - manufatti per attività di produzione industriale	Min. 70%
IN2 - magazzinaggio per attività industriali	
IN3 - uffici a servizio dell'attività di produzione industriale, laboratori per attività di ricerca e di analisi	
AR1 - artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano	
AR2 - artigianato di servizio incompatibile con l'ambiente urbano	
AR3 - magazzinaggio e deposito per attività artigianali	
IN4 - alloggio a servizio dell'attività di produzione industriale	Max. 130 mq. di Suc
AR4 - alloggio a servizio dell'attività artigianale	
C1- commercio al minuto diffuso ad esclusione di esercizi alimentari	Max. 250 mq. di Suc (1)
C2 - al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva inferiore a mq. 600, nel rispetto del vigente Piano Commerciale Comunale	
C3 – al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva superiore a mq. 600	
C4 – commercio all'ingrosso	Max 15%
P2 - attività terziarie a medio e forte concorso di pubblico	Max 5%
PE2 - esercizi di servizio pubblici (tabacchi, farmacie, etc.)	Max 5%
PE3 – esercizi di ristoro (bar, ristoranti, etc.)	
PE7 - ricreativo-ludico-sportivo (sale gioco, palestre, etc.)	

(1) limitatamente all'attività commerciale legata all'attività industriale-artigianale.

5. I suddetti rapporti percentuali tra destinazioni d'uso ammesse dovranno essere rispettati negli interventi inerenti le volumetrie esistenti al momento della richiesta. Nell'ambito di variazione previsto le modificazioni non introducono alterazioni negli standards generali; il superamento delle soglie fissate determina invece la verifica degli standards generali di Piano.
6. Nel caso di nuova edificazione, ivi inclusi gli ampliamenti di edifici esistenti e gli interventi di ristrutturazione, dovrà essere rispettato il valore minimo prescritto per la destinazione d'uso prevalente ed il valore massimo relativo alle categorie IN4, AR4 e C1.
7. Le attività commerciali ammesse nell'ambito dei Tessuti Consolidati produttivi a mantenimento, non dovranno avere una superficie di vendita superiore a 1.500 mq e non potranno superare il 50% della superficie coperta prevista per ciascun lotto.
8. Nel caso di edifici con destinazione d'uso IN1, AR1 e AR2 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. Anche questi spazi dovranno essere funzionalmente e fisicamente integrati con l'edificio principale.
9. Le unità fondiarie con superficie inferiore o uguale a 2.000 mq non sono utilizzabili per nuovi ed autonomi insediamenti produttivi, ma vincolate all'ampliamento ed al miglioramento degli impianti esistenti.
10. Negli ambiti delle zone DB l'Amministrazione comunale potra' individuare aree da espropriare ed urbanizzare mediante la formazione di piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 27 della Legge 865/1971, nonche' per promuovere processi di razionalizzazione, recupero e qualificazione delle stesse aree

#### **Art. 35 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Consolidati produttivi.**

1. Nei Tessuti consolidati produttivi dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Zone	Tessuti	Categorie di intervento (art. 9)	Uf mq/mq	Distanze minime			Rapporto di copertura max.	H max (7)	Ipt % Sf	Lat	Iart	Usi aree di pertinenza	Parcheggi
				Dc (2)	Ds (1)	De (3)							
DB		RE3, RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3	0,65 (8)	5	7,50 C 15,0 P 40,0 S	10	50%	10	25%	20/ha	30/ha	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4	L.122/89 (4) L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5) 30mq/add. (6)
DB*								7,5					

(1). Distanze dalle strade statali (S), provinciali (P) e comunali (P). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlgv. 30 aprile 1992 n. 258 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'art. 35 comma 3 delle NTA del PRG – Parte strutturale. Nel tratto urbano della E45 la distanza da detta viabilità è ridotta a ml. 20,00.

(2). Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:

- nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, fatto comunque salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate degli edifici;
- in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;
- in presenza di superfici coperte interrate per le quali la distanza minima è di m. 1,50;
- per le scale esterne a sbalzo e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;
- per i balconi la cui distanza minima dai confini è stabilita in m. 3,00

(3). Le distanze minime dovranno comunque essere non inferiori all'altezza dei fabbricati frontegianti, se superiore a ml. 10.

(4). Per le superfici a destinazione residenziale, si applica il parametro di 0,31 mq/mq. di Suc.

(5). Per le superfici a destinazione commerciale si applicano i parametri previsti dall'art. 26 della L.R. 31/97, mentre per le superfici a destinazione direzionale e per esercizi di pubblico servizio (PE), si applica il parametro di 0,60 mq./mq. di Suc destinata a tali attività.

(6). Per le superfici a destinazione artigianale e industriale, si applica il parametro di mq. 30/addetto, comprensivo delle corsie di manovra.

(7). Non si considerano ai fini della determinazione della massima altezza le strutture e/o i volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vano motore ed extra corsa ascensore, ciminiere, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, impianti e macchinari per la ventilazione e/o climatizzazione, ecc.).

(8). Ai fini della determinazione dell'indice Uf complessivo la Suc relativa alle singole destinazioni d'uso verrà computata con le seguenti modalità: superfici destinate alle attività produttive 100% Suc del piano terra e 50% Suc di eventuali soppalchi e piani oltre il P.T., superfici destinate ad uffici ed alloggio di servizio 100% Suc.

2. All'interno di eventuali compatti di attuazione unitaria a destinazione prevalentemente commerciale negli ambiti DB, dovranno essere garantiti gli standard previsti dall'art. 61 della L.R. 27/2000 comma 1 e comma 2 ed assolti in sede di attuazione delle previsioni di Piano. Il 50% di detti spazi dovrà essere pubblico.

3. Nel caso di interventi diretti, quanto previsto al comma 2 del presente articolo, dovrà essere garantito nell'ambito della singola unità fondiaria di intervento: in caso contrario sarà monetizzata o localizzata diversamente la metà degli standard prevista come d'uso pubblico ai sensi dell'art. 17 delle presenti NTA.

4. Il Sindaco, avvalendosi del precedente comma 2 e dell'art. 61 della LR 27/2000 comma 7 e seguenti, potrà disporre in sede di rilascio della concessione edilizia o della convenzione allegata al Piano Attuativo, l'attuazione degli standard dovuti anche all'intorno dell'insediamento o la loro "monetizzazione", al fine di garantire l'attuazione di migliori soluzioni urbanistiche.

5. Qualora l'intervento preveda la realizzazione di una abitazione di custodia, per il suddetto alloggio dovrà essere prevista una autorimessa singola all'interno del fabbricato.

6. Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,80 dal piano di campagna, dei quali solo m 1 potrà essere costituito da materiali non trasparenti.

7. Possono essere consentite altezze maggiori rispetto a quelle fissate al comma 1 nel caso di comprovate necessità tecniche delle aziende, sempreché non si verifichino interferenze con importanti visuali paesaggistiche. In tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari a ml. 5 maggiorata di una distanza, pari all'altezza eccedente i m 10.

8. È consentito l'accorpamento di due o più unità fondiarie e la costruzione con muri in comunione tra due unità produttive. In tal caso si dà origine ad una nuova unità fondiaria per la quale dovranno essere rispettati gli standard ed i parametri già determinati.

9. All'interno dei lotti, sulle parti fronteggianti le pubbliche vie, dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo della profondità di almeno 5 ml. In tale area andranno piantate specie d'alto fusto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale nella misura di almeno 1 albero ogni 16 mq di superficie fondiaria di detta fascia. Tali alberature sono ricompresse nella quantità complessiva determinata dall'applicazione dell'indice di piantumazione arborea (lat) prescritto.

### CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

#### Art. 36 – Classificazione

1. Gli Ambiti urbani di trasformazione, così come individuati e definiti all'art. 6 ed all'art. 90 delle NTA parte strutturale, e secondo quanto disposto dall'art. 97, dall'art. 98, dall'art. 99 e dall'art. 100 delle stesse, riguardano parti centrali, periferiche o marginali del capoluogo e delle frazioni per le quali il PRG prevede un nuovo assetto morfologico-funzionale, e si articolano, in riferimento alle caratteristiche dei luoghi, alle intenzioni ed alle finalità progettuali del PRG alla loro caratteristica di uso prevalente ed alle modalità attuative, nelle seguenti categorie:

- a) *Ambiti a disciplina pregressa*, articolati a loro volta in:
  - *prevalentemente residenziali (CA)*;
  - *produttivi (DA)*;
- b) *Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali e integrati*, articolati a loro volta in:
  - *di ristrutturazione urbanistica (CR)*;
  - ~~- aree miste residenziali e produttive CD;;~~
  - *di primo impianto (CPI)* che ricomprendono:
    - o *ambiti a bassa e medio-bassa densità edilizia CPI/C1 – CPI/C1,5*
    - o *ambiti a media densità edilizia CPI/C2*
    - o *ambiti di trasformazione integrati (CPI/TI)*
    - o *ambiti di trasformazione ambientale (CPI/TA)*;
    - o *ambiti da attuare mediante programma urbanistica (CPI/PU)*

- c) *Ambiti urbani di trasformazione produttivi*, articolati a loro volta in:
- *di primo impianto produttivo industriale-artigianale (DPI/IA)*;
  - *di primo impianto produttivo commerciale-direzionale (DPI/CD)*.
  - *produttivo-turistici (DT)* suddivise in:
    - o *DTA di consolidamento*;
    - o *DTC di nuova previsione*;
    - o *DTS speciali*

#### **Art. 37 - Disciplina degli Ambiti a disciplina pregressa (CA) (DA).**

1. Il PRG – Parte operativa individua nelle planimetrie in scala 1:2000 gli Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa e cioè gli ambiti interessati da *Piani Particolareggiati di Esecuzione* (PPE), da *Piani* per l'*Edilizia Economica e Popolare* (PEEP), da *Piani* per gli *Insediamenti Produttivi* (/PIP), e da *Piani di Lottizzazione* (PdL). Per essi e per i *Piani di Recupero*, (PdR), ancorchè non individuati nella suddetta cartografia, il PRG – Parte operativa fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che, *ad intervenuta decadenza temporale di detti piani attuativi*, agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti, fatto salvo il rispetto dell'indice di edificazione e delle destinazioni d'uso attribuiti dalla suddetta disciplina particolareggiata originaria, si applicherà la disciplina relativa ai parametri e requisiti urbanistici ed ambientali dei Tessuti a mantenimento residenziale o produttivo, secondo la destinazione, e specificatamente:

- a) per le zone classificate dal previgente PRG come C2 si applicherà la disciplina relativa ai tessuti consolidati a mantenimento a bassa densità (B1);
  - b) per le zone classificate dal previgente PRG come C1, C1,5 si applicherà la disciplina relativa ai tessuti consolidati a mantenimento a media densità (B2);
  - c) per le zone classificate dal previgente PRG come zona DC, si applicherà la disciplina relativa ai tessuti consolidati a mantenimento (DB).
2. E' compreso nelle sottozone CA l'ambito identificato in cartografia con l'attributo PRVD (Piano di Recupero a Volumetria Definita – DD.C.C. n. 121 del 27/11/87 e n. 56 del 16/06/88) per il quale è fissata altezza massima pari a ml. 12 con l'obbligo per l'ultimo piano di arretrarsi rispetto ai fili esterni di una misura pari all'altezza dello stesso.
3. Sono consentite varianti alla disciplina degli Ambiti di cui sopra, purché esse non mutino il perimetro e gli indici *urbanistici di cui all'art 8 delle presenti NTA* del piano esecutivo originario.

#### **Art 38 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali – Norme generali .**

1. Negli Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziale il PRG – Parte operativa persegue criteri di integrazione funzionale, dotando contemporaneamente la città di servizi ed in particolare di aree verdi finalizzate ad esigenze ambientali (ecologiche di modifica del microclima urbano, di miglioramento qualitativo delle condizioni dell'aria, di aumento delle biomasse e di mitigazione dell'inquinamento acustico prodotto dal traffico urbano, e morfologiche di definizione dello spazio) e funzionali (residenziali, ricreative, culturali, etc.) di tipo urbano, attraverso i seguenti obiettivi specifici:

- garantire modelli residenziali differenziati e la minimizzazione delle nuove superfici da urbanizzare;
- la marginatura dell'edificato, se posti a contatto del limite urbano-extraurbano ovvero degli spazi aperti urbani;
- il potenziamento e la riorganizzazione dei servizi locali, se ubicati in posizione prossima a spazi pubblici esistenti o previsti dal Piano;
- il miglioramento generale dell'accessibilità, specie agli spazi di interesse collettivo e d'uso pubblico, con particolare riguardo a quella pedonale e ciclabile;
- l'integrazione dei tessuti edificati con la trama verde, pubblica e privata, attrezzata e naturale;
- la riduzione dei livelli di inquinamento acustico e da immissioni nell'atmosfera;
- la valorizzazione ambientale e paesaggistica degli elementi naturali esistenti.

2. Le previsioni degli Ambiti di trasformazione urbani individuati vengono attuate attraverso una modalità perequativa e compensativa che prevede:

- l'attribuzione all'intera superficie territoriale di ogni ambito di un indice di utilizzazione (Ut) medio complessivo che distribuisce la capacità edificatoria prevista su tutti i terreni coinvolti da previsioni sia pubbliche che private, attribuendo uguali potenzialità alle aree che si trovano nelle medesime condizioni giuridiche ed urbanistiche;
- la ripartizione della superficie territoriale complessiva di detti ambiti in:
  - a) Superficie edificabile (Se), che costituisce l'ambito di concentrazione delle volumetrie concesse e comprende l'area fondiaria di pertinenza degli edifici, i parcheggi e le aree per le infrastrutture e le opere di urbanizzazione primaria, con la sola esclusione delle aree per il verde pubblico;
  - b) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale) (Ve);
  - c) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale) (Vp) ed aree per attrezzature e servizi (At).

3. Gli Ambiti di trasformazione urbani si attuano tramite Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata e nel rispetto dei parametri, limiti e vincoli di cui alle presenti norme, così come disciplinati agli articoli 14 e 15 delle presenti NTA. L'edificazione di tali aree potrà avvenire successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e della relativa convenzione anche per stralci funzionali o singole concessioni edilizie

4. In fase attuativa, l'edificazione concessa sarà realizzata su una parte dell'area (Se), sulla base delle specifiche prescrizioni contenute nelle schede-norma per ogni Ambito, definite dal PRG – Parte operativa, in conformità a quanto disposto all'art. 15, o definite nel disegno di suolo delle tavole di PRG e degli strumenti attuativi di iniziativa privata e/o pubblica previsti agli articoli 14 e 15. Le aree di cui al punto c) del precedente comma e quelle relative alle urbanizzazioni primarie saranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi e con le modalità dell'art.15.

5. Nelle cartografie di Piano sono delimitati i compatti unitari di attuazione delle previsioni. In detti compatti sono ricomprese anche le aree con destinazione di Piano 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, ovvero, verrà puntualizzata in sede progettuale garantendo comunque il rispetto dei parametri urbanistici ed ecologici prescritti al successivo art. 41.

6. Le aree per spazi pubblici ricomprese nei compatti di attuazione costituiscono gli standards aggiuntivi previsti dalle presenti norme per i nuovi insediamenti residenziali. Le quantità di tali aree dovranno essere verificate in sede di Piano Attuativo nel garantire almeno le quantità minime stabilite dall'art. 82 delle NTA parte strutturale. Nel caso che le quantità minime di legge non potessero essere interamente rispettate nel comparto si applicheranno i criteri compensativi stabiliti all'art. 17 delle presenti NTA

7. Negli Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziale saranno consentite, salvo quanto specificatamente disposto ai successivi articoli o nella scheda-norma relativa allo specifico Ambito, le seguenti destinazioni d'uso per gli edifici nel rispetto dei valori percentuali relativi alla volumetria edilizia o alla Superficie utile complessiva (Suc) esistente e/o di nuova realizzazione di seguito riportati, con riferimento alle categorie definite all'art. 10:

R1- residenziale in ambiente urbano	Min. 60%
C1 - commercio al minuto diffuso.	Max. 15%
C2 - al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva inferiore a mq. 600;	Max. 5%
PE2 - esercizi di servizio pubblici	
PE3 – esercizi di ristoro (bar, ristoranti, etc.)	
PE4 – strutture turistiche ricettive	
PE5 – strutture ricreativo-culturale	
PE6 - ricreativo-ludico-sportivo (sale gioco, palestre, etc.)	
P1 - uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, etc.	Max.10%

P2 - attività terziarie a medio e forte concorso di pubblico (banche, assicurazioni,etc.)	
P3 - attività di servizio ed assistenza tecnica alla residenza;	
AR1 - artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano	Max. 5%
SC1 - assistenza e sanità	
SC6 - ricreativo-culturale	
SC7 - culto	Max. 5%
AM - amministrazione pubblica (sedi istituzionali e amministrative)	

8. I suddetti rapporti percentuali tra destinazioni d'uso ammesse dovranno essere rispettati negli interventi inerenti le volumetrie esistenti al momento della richiesta. Nell'ambito di variazione previsto le modificazioni non introducono alterazioni negli standards generali; il superamento delle soglie fissate determina invece la verifica degli standards generali di Piano.

9. Nel caso di nuova edificazione, ivi inclusi gli ampliamenti di edifici esistenti e gli interventi di ristrutturazione, dovrà essere rispettato il valore minimo prescritto per la destinazione d'uso prevalente R1 – residenziale ed il valore massimo relativo alla categoria AR1.

10. La disciplina urbanistica per ciascuno degli ambiti urbani di trasformazione di primo impianto individuati dalle sigle CPI/TI, CPI/TA e CPI/PU è definita dalla relativa scheda d'ambito, così come disciplinata all'art. 15, e contenuta nell'Allegato 1a (Repertorio delle schede d'ambito di trasformazione) alle presenti NTA. Per gli Ambiti CPI/TI non disciplinati da specifica scheda-norma si farà riferimento alla disciplina urbanistica e degli usi definita nel presente articolo e nei successivi.

11. Le schede e le norme di cui ai successivi articoli definiscono destinazioni integrate per ogni ambito, e determinano la percentuale minima della superficie realizzabile (Suc) da attribuire alla residenza e quella da destinare al terziario (comprese le attività commerciali e l'artigianato di servizio). **La residua percentuale costituisce una quota "flessibile" predeterminata il cui utilizzo (residenziale o terziario) sarà definita dall'operatore, di concerto con l'Amministrazione, in sede di attuazione dell'intervento.**

12. Le volumetrie edilizie già esistenti all'interno dei singoli ambiti e di cui non sia prescritta la demolizione dalla disciplina urbanistica definita dalla relativa scheda d'ambito, dovranno essere computate all'interno dell'Indice di utilizzazione territoriale (Ut) complessivo attribuito all'Ambito.

13. Nell'attuazione di tutti i suddetti Ambiti dovranno essere rispettati gli *Ambiti e le fasce di rispetto ambientale* (VRA) individuati nelle planimetrie di PRG in scala 1:2000. In detti ambiti e fasce dovranno essere previsti e realizzati interventi di mitigazione e protezione ambientale attraverso un riequipaggiamento vegetazionale, arboreo ed arbustivo atto a garantire la protezione dei tessuti ed ambiti edilizi residenziali ed integrati da agenti inquinanti biotici ed abiotici e dagli impatti acustici. La sistemazione di dette aree dovrà rispettare anche criteri di corretto inserimento ambientale delle essenze usate, con specifico riferimento alle essenze arboree ed arbustive ricomprese all'allegato 3 al vigente PRG-Parte Strutturale *"Abachi delle specie vegetali"*, in modo da assicurare l'inserimento paesaggistico delle stesse.

#### **Art. 39 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione di ristrutturazione urbanistica (CR)**

1. Gli *Ambiti urbani di ristrutturazione urbanistica* comprendono aree del tessuto edilizio già consolidato, destinate dal piano previgente ad insediamenti produttivi ed occupate da attività o funzioni in dismissione o la cui permanenza risulta incompatibile con i tessuti edilizi circostanti prevalentemente residenziali, o ad insediamenti residenziali caratterizzati da una urbanizzazione casuale e debolmente strutturata e da un elevato livello di degrado edilizio ed urbanistico, per i quali si pone la necessità di una riqualificazione urbanistica in grado di realizzare un elevato livello di mixtè funzionale ed un forte contributo alle politiche di housing urbano.

Detti Ambiti devono costituire gli elementi strategici per la riqualificazione funzionale ed urbanistica delle aree centrali del sistema urbano (capoluogo e Pontenuovo) e dei centri esterni principali.

2. Gli interventi dovranno comprendere la realizzazione contestuale di spazi ed attrezzature di interesse ed uso pubblico e/o collettivo, spazi commerciali e terziari, residenze e delle relative urbanizzazioni ;

3. *Gli Ambiti urbani di ristrutturazione urbanistica* si articolano in:

- ambiti di *Nuova centralità*, la cui particolare collocazione entro il contesto urbano costruito e rispetto al sistema della mobilità, l'alta densità edilizia attuale, le caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti da recuperare, offrono l'opportunità di realizzare un complesso di spazi centrali, per forma e complessità di funzioni, rispetto al tessuto circostante;
- ambiti *Residenziali* la cui consistenza e giacitura consentono di dare luogo a forme insediative integrate con funzioni di servizio ed attrezzature di livello locale ed urbano in grado di completare e riqualificare i tessuti circostanti.

4. Ognuna delle perimetrazioni individuate e previste dal Piano costituisce comparto unitario di intervento, anche ai sensi di quanto disposto all'art. 44 della L.R. 31/97. *Il Consiglio Comunale può individuare comparti minimi unitari di intervento, anche su iniziativa del proponente privato, per ambiti con estensione inferiore all'isolato.*

5. Negli *Ambiti urbani di ristrutturazione urbanistica* sono ammessi i seguenti interventi, mediante *attuazione indiretta* ai sensi dell'art.14 comma 1 lett. a), attraverso la redazione di strumento urbanistico esecutivo assistito da convenzione ed esteso all'intero comparto individuato dal PRG – Parte operativa di cui all'art.15 comma 6 :

**RU - ristrutturazione urbanistica**, comportante:

RES e RC - *restauro* e risanamento *conservativo* degli edifici esistenti;

RE1 - ristrutturazione edilizia;

RE2 - ristrutturazione edilizia in situ;

RE3 – ristrutturazione edilizia con punto di contatto;

RE4 – ristrutturazione edilizia completa.

D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione;

DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza;

NE - *nuova edificazione*.

RU1 - demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture esistenti

RU2 - realizzazione nuove infrastrutture

RU3 - realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici aperti (verde, percorsi pedonali, etc.)

RU5 - ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno di suolo.

6. L'attuazione dei piani di ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire con criteri perequativi nell'ambito interessato dal Piano attuativo. Nelle more di formazione ed approvazione dei suddetti Piani attuativi sugli immobili interessati, saranno ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria.

7. All'interno degli Ambiti ove gli standard di zona relativi alle urbanizzazioni primarie non siano soddisfatti né realizzabili entro l'ambito di attuazione, gli stessi potranno essere comunque reperiti sulla base dei criteri alternativi di compensazione, con l'individuazione di aree in zone limitrofe, secondo le indicazioni della Amministrazione Comunale o di monetizzazione secondo quanto disposto all'art. 17. Gli standard di interesse generale di cui all'art. 42 della legge 31/97, possono essere invece concentrati negli ambiti previsti dal piano.

8. Negli *Ambiti urbani di ristrutturazione urbanistica*, inoltre, sono ammessi, su singoli edifici ed in assenza di piani attuativi, i seguenti interventi con riferimento alle categorie definite all'art. 9, mediante *attuazione diretta condizionata* ai sensi dell'art.13 comma 1 lett. b):

MO - *manutenzione ordinaria* di manufatti esistenti;

MS - *manutenzione straordinaria* di manufatti esistenti;

MI - *modifiche interne*;

OI - *opere interne* alle singole unità immobiliari;

RES e RC - *restauro* e risanamento *conservativo* degli edifici esistenti;

RE1 - ristrutturazione edilizia;

RE2 - ristrutturazione edilizia in situ;

RE3 – ristrutturazione edilizia con punto di contatto;

RE4 – ristrutturazione edilizia completa.

SP1 - piantumazioni

SP2 - pavimentazioni esterne

SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.

SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori

SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale

9. Gli interventi attuati con *modalità diretta condizionata* saranno subordinati a specifici rapporti "convenzionali" che garantiscono:

- l'acquisizione di spazi e/o strutture per la realizzazione degli spazi pubblici (viabilità, verde pubblico, attrezzature pubbliche e/o collettive) previsti dal disegno di PRG o da specifiche schede-norma;
- il completamento delle opere di urbanizzazione a rete;
- la tutela di elementi paesaggistico-ambientali e di elementi rilevanti dal punto di vista storico-architettonico;
- la riqualificazione e pubblicizzazione d'uso degli spazi connettivi (slarghi, corti, percorsi pedonali, ecc.).

10. Il disegno di suolo riportato nelle tavole del PRG – Parte operativa in scala 1:2.000, avrà carattere prescrittivo per gli interventi attuati con *modalità diretta condizionata*. In mancanza di indicazioni del PRG – parte operativa relative alla viabilità, ovvero per modeste modifiche di tracciato nella medesima, ~~le concessioni~~ il rilascio dei titoli abilitativi ~~saranno~~ sarà condizionato all'approvazione di un progetto di sistemazione *urbanistica* (viabilità, parcheggi, *spazi pubblici*) dell'intera area ~~classificata come~~ entro la quale è ricompreso l'intervento (*isolato, fronte stradale, ecc.*) e ricadente nell'Ambito urbano di ristrutturazione *urbanistica*.

11. Sono comunque ammessi i seguenti interventi di sistemazione degli *spazi* di pertinenza degli edifici, attraverso il ricorso alle modalità di *attuazione diretta semplice*, fatti salvo quando gli stessi sono connessi e funzionali ad interventi edilizi per i quali è prevista l'*attuazione indiretta* ai sensi dell'art. 14:

SP1 - piantumazioni

SP2 - pavimentazioni esterne

SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.

SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori

SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale

#### **Art 40 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto (CPI).**

1. Gli *Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto* comprendono aree da urbanizzare classificate come agricole nel previgente PRG, la cui consistenza e giacitura consentono di dar luogo a forme insediative residenziali a medio-bassa densità a completamento dei tessuti circostanti, ed aree con precedente zonizzazione urbana residenziale o a servizi ed attrezzature, non ancora attuate. Detti Ambiti si articolano nelle seguenti sottozone in funzione degli obiettivi specifici perseguiti dal PRG in ciascun ambito nel progetto di assetto urbanistico complessivo.

2. ***Ambiti urbani di trasformazione a medio-bassa densità (CPI/C1 – CPI/C1,5)***, che comprendono le zone ad intervento indiretto del previgente PRG con indice di edificabilità semi-estensivi non attuate e riconfermate e l'eventuale ampliamento delle stesse previsto dal PRG. In detti Ambiti il PRG prevede destinazioni prevalentemente residenziali, che attribuiscono alla residenza un minimo del 60% della superficie realizzabile e al terziario (comprese le attività commerciali al servizio della residenza e l'artigianato di servizio) un minimo del 20% nel capoluogo e nel centro di Pontenuovo e del 10% nei centri esterni e negli insediamenti minori ;

3. ***Ambiti urbani di trasformazione a media densità (CPI/C2)***, che comprendono le zone ad intervento indiretto del previgente PRG con indice di edificabilità semi-intensiva non attuate e riconfermate e l'eventuale ampliamento delle stesse previsto dal PRG. In detti Ambiti il PRG prevede destinazioni prevalentemente residenziali, che attribuiscono alla residenza un minimo del 60% della superficie realizzabile e al terziario (comprese le attività commerciali al servizio della residenza e l'artigianato di servizio) un minimo del 20% nel capoluogo e nel centro di Pontenuovo e del 10% nei centri esterni e negli insediamenti minori.

4. ***Ambiti urbani di trasformazione integrati (CPI/TI)***, che comprendono aree dove il piano persegue l'integrazione funzionale tra usi residenziali e dotazioni di servizi ed attrezzature, il miglioramento generale dell'accessibilità, specie agli spazi di interesse collettivo e d'uso pubblico, con particolare riguardo a quella pedonale e ciclabile, l'integrazione dei tessuti edificati con la

trama verde, pubblica e privata, attrezzata e naturale. In detti Ambiti il PRG prevede nuove destinazioni integrate, che attribuiscono alla residenza un minimo del 40% della superficie realizzabile e al terziario (comprese le attività commerciali al servizio della residenza e l'artigianato di servizio) un minimo del 25% nel capoluogo e nel centro di Pontenuovo e del 15% nei centri esterni e negli insediamenti minori

5. **Ambiti urbani di trasformazione ambientale (CPI/TA)** che comprendono aree marginali del capoluogo che rappresentano una opportunità di riqualificazione morfologico ambientale delle parti urbane non consolidate, oppure caratterizzate dalla presenza di grandi attrezzature e dalla prossimità con aree produttive, e del margine della città. Si tratta di aree necessarie per completare il sistema di parchi pubblici urbani, che il PRG prevede di acquisire mediante cessione gratuita a fronte dell'attribuzione di modesti diritti edificatori.

In detti Ambiti il PRG prevede destinazioni prevalentemente residenziali, con insediamenti di edilizia residenziale unifamiliare a bassissima densità dotati di un elevato "equipaggiamento" ambientale e paesaggistico costituito da aree a verde pubblico e a verde privato di compensazione.

6. **Ambiti urbani di trasformazione da attuare mediante programma urbanistico (CPI/PU)**, che comprendono aree di nuova urbanizzazione ed aree con precedente zonizzazione urbana residenziale o a servizi ed attrezzature, non ancora attuate, costituiscono gli elementi strategici per la riorganizzazione urbanistica, infrastrutturale e funzionale delle aree centrali del sistema urbano (capoluogo e Pontenuovo) e dei centri esterni principali, connesse alla realizzazione di attrezzature e servizi di livello urbano, attraverso la partecipazione di soggetti attuatori privati ai sensi e per gli effetti degli articoli 12 e 28 della L.R. 11/2005. A tal fine in detti Ambiti il PRG, sulla base della disciplina della specifica scheda-norma che costituisce preliminare del programma urbanistico ai sensi del comma 3 art. 28 della L.R. 11/2005, prevede incrementi premiali dei diritti edificatori ed eventuali ulteriori destinazioni d'uso purché compatibili, per interventi integrati finalizzati ad obiettivi di riqualificazione urbana, da attuarsi in forma privata o mista pubblico-privata.

#### Art. 41 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli *Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali ed integrati*.

1. Negli *Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali ed integrati* di cui ai precedenti articoli dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

Ambiti	Interventi	It mc/mq	Ut mq/mq	Distanze minime			Rapporto di copertura max	H max	Se % St	Ve % St	Vp/At % St	Usi aree Di pertinenza	Parcheggi (7)
				Dc (2)	Ds (1)	De (3)							
CPI/C1		1,00		6,50	7,50	10	25%	6,50	30%	30%	40%	Ap1, Ap2, Ap5	L.122/89 (4) L.R.27/00 (5)(6)
CPI/C1,5		1,50					35%	9,50					
CPI/C2		2,00					40%	9,50					
CPI/TI			0,20	6,50	7,50	10	30%	6,50	30%	35%	25%	40%	
CPI/TA			vedi scheda	6,50	7,50	10	vedi scheda	6,50	vedi scheda			vedi scheda	L.122/89 (4) L.R.27/00 (5)(6)
CPI/PU			vedi scheda	6,50	7,50	10	vedi scheda	vedi scheda	vedi scheda			vedi scheda	
CR	MO, MS, MI, R, RES-RC, RE1, RE2, RE4,		esistente +10% (8)	esistente			esistente	10,50 (9)				Ap1, Ap2, Ap5	L.122/89 (4) L.122/89 (4) L.R.27/00 (5)(6)
	RU		esistente +20% (8)	6,50	7,5 C 10,5 P 40,0 S (1)	10	40%	10,50 (9)					

(1). Distanze dalle strade statali (S), provinciali (P) e comunali (P). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlvg. 30 aprile 1992 n. 258 e successive modifiche ed integrazioni, nonché

all'art. 35 comma 3 delle NTA del PRG – Parte strutturale. Nel tratto urbano della E45 la distanza da detta viabilità è ridotta a ml. 20,00.

(2). Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:

- a) nei casi di RE2, nei quali valgono le distanze esistenti;
- b) nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, fatto comunque salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate degli edifici;
- c) in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;
- d) in presenza di superfici coperte interrate per le quali la distanza minima è di m. 1,50;
- e) per le scale esterne a sbalzo e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;
- f) per i balconi la cui distanza minima dai confini è stabilita in m. 3,00

(3). Le distanze minime dovranno comunque essere non inferiori all'altezza dei fabbricati frontegianti, se superiore a ml. 10.

(4). Per i parcheggi pertinenziali degli insediamenti residenziali, si applica il parametro di 0,31 mq/mq. di Suc.

(5). Per lo standard relativo agli insediamenti residenziali, si applica il parametro di 0,08 mq./mq. di Suc destinata a tali attività.

(6). Per lo standard relativo agli insediamenti commerciali e direzionali, si applica il parametro di 0,80 mq./mq. di Suc destinata a tali attività.

(7) *Nei parcheggi, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,5x5,0, e la larghezza della corsia di manovra non inferiore a ml. 5,00. Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.*

(8). Fino ad un massimo inderogabile di 0,90 mq./mq. nel centro urbano di Deruta capoluogo, di 0,40 mq. nei centri esterni e negli insediamenti minori e 0,20 mq./mq. nella CR in voc. S. Maria della loc. Viale di S. Nicolò di Celle.

(9). Nella zona CR in voc. S. Maria della loc. Viale di S. Nicolò di Celle sarà consentita una H.max di ml. 6,50

2. Nelle sottozone individuate in cartografia con l'attributo sottozona CPI/C1.5\*, ricadenti in ambito collinare, l'altezza massima ammessa è ridotta a m. 6,50;

3. *Nelle sottozone individuate in cartografia con l'attributo sottozona CPI/C2\*, ricadenti in ambito collinare, l'altezza massima ammessa è ridotta a m. 6,50;*

4. Nella sottozona CPI/C1 saranno assentite anche deroghe al rapporto di copertura, fino a raggiungere un massimo del 30%, purché la soluzione progettata sia pienamente rispettosa delle caratteristiche geomorfologiche del terreno.

5. Per ogni singola unità abitativa prevista nelle sottozone C dovrà essere garantito almeno un posto auto coperto e uno scoperto, o due scoperti. I suddetti posti auto contribuiscono all'assolvimento dello standard di cui all'art. 2, c.2, della L. 122/89.

6. Negli *Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali ed integrati* dovranno, inoltre, essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

Ambiti	Ipt % Sf	lat n° min alberature/100mq di St	lart n° min essenze arbustive/100mq di St
CPI/C1	60%	1,5	2,5
CPI/C1,5	60%	2,0	3,0
CPI/C2	60%	2,5	3,5
CPI/ TI	60%	2,0	3,0
CPI/PU	50%	2,0	3,0
CPI/TA	70%	4,0	6,0
CR	60%	2,5	3,5

6. Gli interventi nei suddetti Ambiti dovranno inoltre rispettare le previsioni riportate nelle tavole di PRG – Parte Operativa in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche relative a:

- impianto di alberature e filari lungo le strade ed i percorsi;
- tipologia ed eventuali regole d'impianto per le formazioni arboree ed arbustive indicate;
- l'impianto di fasce arboree ed arbustive ad impianto chiuso di mitigazione ambientale e di abbattimento degli impatti acustici e abiotici;
- la localizzazione di impianti a bosco di nuovo impianto;
- la tutela ed il potenziamento delle fasce di vegetazione ripariale entro gli ambiti di tutela ambientale dei corsi d'acqua, nonché delle formazioni vegetazionali ricomprese negli ambiti dei corridoi biologici

**Art. 42 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione produttivi. (DPI) – Norme generali**

1. Gli Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo comprendono zone di nuovo impianto con destinazione produttiva industriale, artigianale, commerciale e terziario-direzionale, per le quali il PRG –Parte operativa persegue i seguenti obiettivi e requisiti generali:

- accessibilità dal sistema viario principale di interesse comunale e sovracomunale, anche con idonea viabilità di raccordo che eviti la congestione del traffico;
- qualificazione delle connessioni con i tessuti edilizi circostanti;
- qualificazione dei fronti su spazi pubblici ed in genere aperti;
- integrazione funzionale tra le attività di produzione e quelle di servizio sia per quanto riguarda le aree produttive di nuova previsione che la riorganizzazione di quelle preesistenti; definendo soluzioni finalizzate a migliorare e preservare le condizioni ambientali ed insediative dell'intorno prevedendo adeguate fasce di rispetto che dovranno essere opportunamente alberate e sistematate;
- realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e direzionali, ristrutturazione di quelli esistenti, nel rispetto delle norme statali e regionali in materia, e definizione delle previsioni relative a dimensioni e tipologie delle attività corredate da studi di valutazione dei flussi di traffico veicolare da esse indotto, rispetto ai quali vanno adeguati gli standard di parcheggio nel rispetto di quanto prescritto al Titolo III della L.R. n.31/1997.

2. Il PRG, ai fini degli usi e delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie, articola i suddetti Ambiti in:

- DPI/IA - *Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo industriale e artigianale;*
- DPI/AC - *Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo artigianali e commerciali.*

4. Gli Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo sono soggetti ad attuazione indiretta mediante piani attuativi ai sensi dell'art. 14 e dell'art. 15 comma 6 che disciplinano al loro interno, nel rispetto degli indici e dei parametri di cui al successivo art. 44, le seguenti zone:

- a) le zone per attività commerciali, distinte in base alla dimensione della struttura di vendita (media / grande) ed alla tipologia commerciale (alimentare e non alimentare);
- b) le zone per attività produttive
- c) le zone per attività produttive con quote di commercio al minuto
- d) le zone per attività logistiche del trasporto delle merci
- e) le zone per servizi privati di supporto alle attività produttive
- f) le zone per servizi privati con destinazione speciale di tipo direzionale
- g) le zone per parchi privati attrezzati (in particolare negli Ambiti DPI/AC artigianali e commerciali).

5. Il PRG-Parte Operativa individua nelle planimetrie in scala 1:2000 gli ambiti sottoposti a P.I.P. ai sensi del comma 6 dell'art. 15.

6. *Nelle cartografie di Piano sono delimitati i compatti unitari di attuazione delle previsioni. In detti compatti sono ricomprese anche le aree con destinazione di Piano 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, ovvero, verrà puntualizzata in sede progettuale*

*garantendo comunque il rispetto dei parametri urbanistici ed ecologici prescritti al successivo art. 44.*

7. Nell'attuazione di tutti i suddetti Ambiti dovranno essere rispettati gli *Ambiti e le fasce di rispetto ecologico-ambientale* (VRA) individuati nelle planimetrie di PRG in scala 1:2000. In detti ambiti e fasce dovranno essere previsti e realizzati interventi di mitigazione e protezione ambientale attraverso un riequipaggiamento vegetazionale, arboreo ed arbustivo atto a garantire la protezione dei tessuti ed ambiti edilizi residenziali ed integrati da agenti inquinanti biotici ed abiotici e dagli impatti acustici. La sistemazione di dette aree dovrà anche rispettare criteri di corretto inserimento ambientale delle essenze usate, con specifico riferimento alle essenze arboree ed arbustive ricomprese all'Allegato 3 al PRG-Parte Strutturale *"Abachi delle specie vegetali"*, in modo da assicurare l'inserimento paesaggistico delle stesse.

8. Negli *Ambiti ricadenti entro le fasce di rischio soggette ad esondazione individuate nelle cartografie del PRG – Parte Strutturale e dal P.A.I. del Bacino del Tevere, o ricadenti entro la fascia di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua vincolati ai sensi della lett. c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, sono ammessi unicamente gli interventi di MO, MS, R, RC, RE1, RE2 e RE3 di cui al precedente art. 10 che non comportino aumento della Suc degli edifici ed impianti esistenti.*

#### **Art. 43 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione produttivi - turistici. (DT) – Norme generali. urbanistici ed ecologici delle sottozone DT**

1. Le sottozone DT, così come classificate al precedente art.36, sono designate quali aree specificatamente destinate per le attività ricettive intese quali attività dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità.

2. Nell'ambito dei compatti attuativi dovranno essere garantiti almeno gli standard previsti dall'art. 43 della LR 31/97 ed assolti in sede di attuazione delle previsioni di Piano. Il 50% di detti spazi dovrà essere pubblico.

Le quantità richieste di aree a verde e parcheggi dovranno essere garantite nell'ambito della singola unità fondiaria di intervento: in caso contrario potrà essere monetizzato o localizzato diversamente lo standard previsto.

Il Sindaco, avvalendosi di quanto suddetto e dell'art.43 della LR 31/97, potrà disporre in sede di rilascio della concessione edilizia l'attuazione degli standards dovuti anche all'intorno dell'insediamento o la loro *"monetizzazione"*, al fine di garantire l'attuazione di migliori soluzioni urbanistiche.

3. Le presenti norme disciplinano con modalità diverse le sottozone DT, in relazione alle caratteristiche produttive ed alle condizioni urbanistiche e ambientali nelle quali le stesse attività sono localizzate o localizzabili. In funzione dei diversi parametri d'uso le classi delle sottozone DT, così come individuate al precedente articolo, sono disciplinate secondo le indicazioni dei commi seguenti.

##### **4. Sottozone DTA:**

- Nella classe DTA sono compresi i compatti di strutture turistico-ricettive che, esistenti, sono soggette ad interventi di completamento o miglioramento. Tali interventi si attuano mediante concessione edilizia da rilasciare sulla base di un progetto unitario che preveda anche la sistemazione delle aree libere dell'intero comparto.
- ~~Nei compatti attuativi classificati DTA sono ammesse destinazioni d'uso residenziali e direzionali nella misura massima del 20% e commerciali nella misura massima del 10% della volumetria.~~
- Gli interventi di ampliamento, miglioramento e di sistemazione delle aree esterne dovranno rispettare i parametri urbanistici ed ecologici previsti all'art. 45, nonché soddisfare gli standard di comparto di cui all'art. 43 della L.R. 31/97.
- Nelle strutture ricettive e' ammessa la realizzazione di attrezzature complementari quali campi da gioco, piscine, ed eventuali servizi ad esse relativi, sempreché previsti nel progetto unitario di comparto e nel rispetto dei parametri urbanistici ed ecologici.
- Le aree scoperte all'interno dell'unità fondiaria dovranno essere sempre convenientemente sistamate e piantumate e la loro progettazione dovrà essere parte integrante del progetto attuativo.
- Il rilascio della concessione edilizia convenzionata per l'intero comparto e' subordinato alla

istituzione di un vincolo registrato e trascritto di durata ventennale, che impedisca il frazionamento delle strutture alberghiere in unità immobiliari e la modifica di destinazione d'uso.

- Per il *comparto relativo* all'Hotel Melody è fissata una volumetria massima di zona pari a mc. 25.000, in deroga a quanto stabilito per le zone DTA. *Nel suddetto comparto sono ammesse destinazioni d'uso residenziali e direzionali nella misura massima del 25% e commerciali nella misura massima del 10% della volumetria.*

## 5. Sottozone DTC

Nella classe DTC, destinata a strutture turistico-ricettive di nuova previsione, sono consentiti interventi di nuova edificazione. Tali interventi si attuano mediante progetto o Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata comparto di attuazione definito dal Piano ed identificato con il simbolo

Il rilascio della concessione edilizia convenzionata per l'intero comparto relativa ad alberghi e ad alberghi residenziali e' subordinato alla istituzione di un vincolo registrato e trascritto di durata ventennale, che ne impedisca il frazionamento in unita' immobiliari e la modifica di destinazione d'uso.

Oltre alla struttura ricettiva e' anche ammessa la realizzazione di attrezzature complementari quali campi da gioco, piscine, ed eventuali servizi ad esse relativi, sempreche' previsti nello strumento urbanistico attuativo.

Le aree scoperte all'interno dell'unita' fondiaria dovranno essere sempre convenientemente sistematiche e piantumate e la loro progettazione dovrà essere parte integrante dello strumento urbanistico attuativo.

## Art.44 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli *Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto produttivi (DPI)* .

1. Negli *Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivi* dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Zone	Ambiti	Categorie di intervento (art. 9)	Ut mq/mq (9)	Lotto minimo mq. (10)	Distanze minime			Rapporto di copertura max.	H max (8)	Ip % Sf	A	Ar	Usi aree di pertinenza	Parcheggi (7)
					Dc (2)	Ds (1)	De (3)							
D	DPI/IA	RE3, RE4, RE5, DR, NE	0,40	2000	5	7,50	10	50%	10	40%	20/ha	40/ha	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4	L.122/89 (4) L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5)(6) 30mq/add (6)
D	DPI/AC	RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3		5000				40%	10	54%	40/ha	60/ha		

(1). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlvg. 30 aprile 1992 n. 258 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'art. 35 comma 3 delle NTA del PRG – Parte strutturale.

(2). Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:

- nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, fatto comunque salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate degli edifici;
- in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;
- in presenza di superfici coperte interrate per le quali la distanza minima è di m. 1,50;
- per le scale esterne a sbalzo e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;
- per i balconi la cui distanza minima dai confini è stabilita in m. 3,00

(3). Le distanze minime dovranno comunque essere non inferiori all'altezza dei fabbricati frontegianti, se superiore a ml. 10.

(4). Per le superfici a destinazione residenziale, si applica il parametro di 0,31 mq/mq. di Suc.

(5). Per le superfici a destinazione commerciale si applicano i parametri previsti dall'art. 26 della L.R. 31/97, mentre per le superfici a destinazione direzionale e per esercizi di pubblico servizio (PE), si applica il parametro di 0,60 mq./mq. di Suc destinata a tali attività.

(6). Per le superfici a destinazione artigianale e industriale, si applica il parametro di 0,1 mq/mq. St con esclusione delle sedi viarie per i parcheggi pubblici, e di mq. 30/addetto, comprensivo delle corsie di manovra, per i parcheggi di pertinenza dell'attività.

(7) *Nei parcheggi, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,5x5,0, e la larghezza della corsia di manovra non inferiore a ml. 5,00. Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.*

(8). Non si considerano ai fini della determinazione della massima altezza le strutture e/o i volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vano motore ed extra corsa ascensore, ciminiere, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, impianti e macchinari per la ventilazione e/o climatizzazione, ecc.).

(9). Ai fini della determinazione dell'indice Uf complessivo la Suc relativa alle singole destinazioni d'uso verrà computata con le seguenti modalità: superfici destinate alle attività produttive 100% Suc del piano terra e 50% Suc di eventuali soppalchi e piani oltre il P.T., superfici destinate ad uffici ed alloggio di servizio 100% Suc.

(10) Negli Ambiti DPI/IA: lotto minimo per insediamenti artigianali mq. 2.000

lotto minimo per insediamenti industriali mq. 5.000

2. Negli *Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo industriale-artigianale*, il PRG disciplina gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri generali:

- a) il 50% destinato a (Se) Superficie edificabile;
- b) il 25% destinato a (Ve) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale);
- c) il 25% destinato a (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale) e ad attrezzature e servizi.

3. Negli *Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo artigianale-commerciale*, il PRG disciplina gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri generali:

- a) il 30% destinato a (Se) Superficie edificabile;
- b) il 30% destinato a (Ve) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale);
- c) il 40% destinato a (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale) e ad attrezzature e servizi.

4. Gli strumenti attuativi che disciplinano gli interventi nei suddetti Ambiti ai sensi del comma 4 del precedente art. 42 dovranno assicurare la dotazione di standard relativi a parcheggi di uso pubblico prescritta dall'art. 61 della L.R. 27/2000 comma 1 e comma 2.

5. Le aree per parcheggi e verde pubblico a servizio di insediamenti produttivi artigianali e industriali saranno cedute gratuitamente al Comune, debitamente sistamate e urbanizzate.

6. Una quota non inferiore al 50% delle aree per parcheggi e verde pubblico a servizio di insediamenti produttivi commerciali e direzionali. saranno cedute gratuitamente al Comune, debitamente sistamate e urbanizzate. La restante quota, sarà adibita ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, e ricomprende le eventuali aree a parcheggio di cui alla legge 24 marzo 1989, n. 122.

7. Nel caso di interventi diretti, quanto previsto ai precedenti commi 4,5 e 6 del presente articolo, dovrà essere garantito nell'ambito della singola unità fondiaria di intervento; in caso contrario sarà monetizzata o localizzata diversamente la metà degli standard prevista come d'uso pubblico ai sensi dell'art. 17 delle presenti NTA.

8. Il Sindaco, avvalendosi di quanto previsto all'art. 17 delle presenti NTA e dell'art. 61 della LR 27/2000 comma 7 e seguenti, potrà disporre in sede di rilascio della concessione edilizia o della convenzione allegata al Piano Attuativo, l'attuazione degli standard dovuti anche all'intorno dell'insediamento o la loro "monetizzazione", al fine di garantire l'attuazione di migliori soluzioni urbanistiche.

9. Qualora l'intervento preveda la realizzazione di una abitazione di custodia, per il suddetto alloggio dovrà essere prevista una autorimessa singola all'interno del fabbricato.

10. Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,80 dal piano di campagna, dei quali solo m 1 potrà essere costituito da materiali non trasparenti.

11. Possono essere consentite altezze maggiori rispetto a quelle fissate al comma 1 nel caso di comprovate necessità tecniche delle aziende, sempreché non si verifichino interferenze con importanti visuali paesaggistiche. In tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari a ml. 5 maggiorata di una distanza, pari all'altezza eccedente i m 10.

12. All'interno dei lotti, sulle parti fronteggianti le pubbliche vie, dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo della profondità di almeno 5 ml. In tale area andranno piantate specie d'alto fusto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale nella misura di almeno 1 albero ogni 16 mq

di superficie fondiaria. Tali alberature sono ricomprese nella quantità complessiva determinata dall'applicazione dell'indice di piantumazione arborea minimo (lat) prescritto.

**Art.45 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli *Ambiti urbani di trasformazione produttivi – turistici (DT)*.**

1. Negli *Ambiti di trasformazione produttivi turistici* dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Zone	Ambiti	If mc/mq	Volume Max. mc.	Lotto minimo mq.	Distanze minime			Rapporto di copertura max.	H max (7)	Ipt % St	lat	lart	Usi aree di pertinenza	Parcheggi (6)
					Dc (2)	Ds (1)	De (3)							
D	DTA	2,5 (10)			6	10	12	40%	10,50	lpf 25%	1,5	2,5	Ap1, Ap2, Ap5,	L.122/89 (4) L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5)(6)
D	DTC1		5.000		5	7,5	10	40%	9,50	60%	1,75	2,5		
D	DTC2		3.500		5	7,5	10	40%	7,50	70%	1,25	2,0		
D	DTC3		6.400		5	7,5	10	40%	7,50	70%	1,25	2,0		
D	DTC4		8.000		5	7,5	10	40%	7,50	70%	1,75	2,5		
D	DTC5		5.000 (8)		5	7,5	10	40%	7,50	70%	1,25	2,0		
D	DTC6		2.400 (9)		5	7,5	10	40%	7,50	70%	1,25	2,0		

(1). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlvg. 30 aprile 1992 n. 258 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'art. 35 comma 3 delle NTA del PRG – Parte strutturale.

(2). Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:

- a) nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, fatto comunque salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate degli edifici;
- b) in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;
- d) in presenza di superfici coperte interrate per le quali la distanza minima è di m. 1,50;
- e) per le scale esterne a sbalzo e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;
- f) per i balconi la cui distanza minima dai confini è stabilita in m. 3,00

(3). Le distanze minime dovranno comunque essere non inferiori all'altezza dei fabbricati frontegianti, se superiore a ml. 10.

(4). Per le superfici a destinazione residenziale, si applica il parametro di 0,31 mq/mq. di Suc.

(5). Per le superfici a destinazione commerciale si applicano i parametri previsti dall'art. 26 della L.R. 31/97, mentre per le superfici a destinazione direzionale e per esercizi di pubblico servizio (PE), si applica il parametro di 0,60 mq./mq. di Suc destinata a tali attività.

(6) *Nei parcheggi, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,5x5,0, e la larghezza della corsia di manovra non inferiore a ml. 5,00. Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.*

(7). Non si considerano ai fini della determinazione della massima altezza le strutture e/o i volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vano motore ed extra corsa ascensore, ciminiere, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, impianti e macchinari per la ventilazione e/o climatizzazione, ecc.).

(8). Realizzabili sull'area di esclusiva pertinenza dell'insediamento esistente.

(9). In aggiunta ai volumi esistenti da utilizzare esclusivamente per la realizzazione di nuove strutture edilizie al servizio di attività di "ippoterapia".

(10). Per il comparto relativo all'Hotel Melody è fissata una volumetria di zona realizzabile pari a mc. 25.000.

2. ~~Nei compatti di attuazione~~ Nel comparto di attuazione relativo all'Ambito DTA dell'Hotel Melody potranno essere previste dal progetto o Piano Attuativo anche destinazioni per usi residenziali e direzionali nel limite massimo del 25% della volumetria ammessa e per usi commerciali nel limite massimo del 5% 10% della stessa volumetria.

## CAPO IV – DISCIPLINA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

### Art. 46 - Classificazione.

1. Compongono il sistema:

a) le aree per i seguenti servizi per insediamenti residenziali di quartiere distinte in:

1. (SP) Attività collettive comprendenti:

- l'istruzione inferiore fino alla scuola dell'obbligo;
- le attività di interesse comune quali:
  - *amministrative*
  - *ricreative e culturali*
  - *assistenziali e sanitarie*

2. (P) Parcheggi

b) le aree per i servizi e le attrezzature di interesse generale di livello urbano, comunale e sovracomunale, distinte in :

1. (APU) Servizi di livello urbano comprendenti:

- FA – attività ricreative e servizi culturali;
- FB – servizi socio-assistenziali;
- FC – servizi commerciali;
- FG – servizi generali ed amministrativi;
- FH – attrezzature sanitarie ed assistenziali;
- FI – attrezzature didattiche;
- FR – attrezzature religiose e di culto

2. (AS) Attrezzature sportive comprendenti aree ed edifici attrezzati per la pratica sportiva agonistica, distinte in:

- FS – aree comprendenti prevalentemente edifici specialistici ed attrezzature per le attività sportive al coperto;
- FVS – aree attrezzate per attività sportive prevalentemente all'aperto;

3. (AT) Attrezzature tecniche, comprendenti:

- FM – attrezzature per la mobilità, comprendenti:
  - *attrezzature, depositi e scali ferroviari*
  - *aree di servizio e di sosta della viabilità*;
  - *parcheggi di interscambio*;
  - *stazioni del trasporto pubblico locale*;
- FT – attrezzature ed impianti per servizi tecnologici, comprendenti:
  - *gli impianti logistici e di distribuzione e deposito merci*
  - *gli impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti*

4. (FZ) Attrezzature cimiteriali comprendenti i cimiteri e le relative aree di ampliamento;

5. (FU) Attrezzature e servizi per l'istruzione universitaria

6. Aree utilizzabili per la Protezione civile distinte in:

- (FVS\*) aree per il ricovero della popolazione;
- (FVA\*) aree per l'ammassamento risorse;

2. Il PRG individua nella cartografia in scala 1:2.000 le aree destinate ai suddetti componenti del sistema dei servizi e delle attrezzature esistenti e/o già acquisite, e le aree da acquisire mediante procedura espropriativa all'interno dei tessuti consolidati e quelle per le quali, per caratteristiche e dimensioni, non è possibile procedere all'acquisizione mediante modalità compensative.

3. Appartengono al sistema dei servizi e delle attrezzature anche le residue aree da destinare, ricomprese all'interno degli Ambiti urbani di trasformazione di cui al precedente Capo III, che saranno acquisite dall'Amministrazione con modalità di tipo compensativo in base agli strumenti di attuazione indiretta prescritti per detti ambiti. La quantificazione per ambito, la localizzazione, l'eventuale articolazione funzionale di dette aree, sono indicate nella specifica Scheda-norma riferita a singoli ambiti o in assenza di questa saranno definiti dalla strumentazione attuativa sulla base dei parametri previsti al comma 7 dell'art.14.

4. Il PRG-parte operativa rinvia la programmazione e gli indirizzi gestionali dei servizi pubblici e di interesse generale o collettivo, nonché la determinazione puntuale delle singole specifiche destinazioni delle aree di nuova previsione alla definizione del Piano Comunale dei Servizi, ai sensi dell'art. 56 e seguenti della L.R. 27/2000. Il P.C.S. determina, sulla base dell'indagine dei

fabbisogni e di concerto con la programmazione delle risorse effettuata in sede di Programma Triennale OO.PP., natura e qualità dei servizi appartenenti alle suddette classi generali e le priorità per l'effettiva realizzazione degli stessi.

4. La localizzazione di nuove attrezzature di cui alla lettera b) del comma 1 di livello territoriale extraurbano sarà oggetto di copianificazione con gli Enti territoriali competenti (Provincia, Regione, Aziende Statali).

#### **Art. 47 – Disciplina delle aree per i servizi di interesse collettivo e delle attrezzature di interesse generale.**

1. Ogni zona per i servizi e le attrezzature di interesse generale costituisce "comparto funzionale" ai sensi dell'art. 16, c. 1, della LR 31/97 per il quale dovrà essere predisposto un Piano Attuativo contenente le previsioni di sistemazione complessiva delle aree, in riferimento alle attrezzature e servizi di interesse generale (art. 59, LR 27/2000).

2. *Nelle cartografie di Piano sono delimitati i comparti unitari di attuazione nei quali sono individuate anche specifiche aree con destinazione di Piano 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, ovvero, verrà puntualizzata in sede progettuale garantendo comunque il rispetto dei parametri urbanistici ed ecologici prescritti al successivo comma 5.*

3. Ogni zona per i servizi per insediamenti residenziali concorre invece alla definizione dei compatti funzionali di attuazione delle diverse zone di trasformazione previste dal Piano ed a soddisfare gli standards di cui all'art. 60 della L.R. 27/2000.

4. L'attuazione delle singole aree di PRG di cui al precedente articolo è effettuata, pertanto mediante Piani Attuativi di comparto delle aree di trasformazione o specifico progetto esecutivo, esteso all'intera area, che assicuri:

- l'inserimento della attrezzatura progettata nel contesto urbanistico (accessibilità, assetto morfologico);
- la sistemazione a verde con alberature d'alto fusto, spazi pedonali, etc. delle superfici di pertinenza;
- la dotazione di parcheggi pubblici e privati in misura adeguata alla destinazione d'uso degli edifici;

5. Nelle Aree per i servizi di interesse collettivo e delle attrezzature di interesse generale dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Ambiti	Rapporto di copertura max.	H max	Ipt % St	lat	lart	Usi aree di pertinenza
Servizi per insediamenti residenziali	30%		70%	40/ha	60/ha	Ap1, Ap2, Ap5
Servizi ed attrezzature di interesse generale	50%		50%	40/ha	60/ha	
Parcheggi			20%	40/ha	60/ha	

6. Nelle aree destinate ad Attrezzature sportive (AS) attrezzate è consentita la realizzazione di impianti per l'esercizio dell'attività sportiva attraverso la redazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie minima parcheggio 15%
- Superficie minima attrezzata a verde 15%
- Superficie massima attrezzata a sport 70%

Le attrezzature sportive debbono essere dotate di tutti i servizi di manutenzione prescritti dalle norme CONI (drenaggio, manti superficiali, acqua in eccesso, annaffiamento, impianti in genere, etc.) e, oltre che dal Comune, possono essere realizzate e gestite anche da Enti, associazioni o

privati, sulla base di una convenzione, da stipularsi con il Comune, che ne assicuri il prevalente uso pubblico.

## CAPO V – DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE.

### Art. 48 – Classificazione.

1. Il *Sistema del verde urbano e territoriale di progetto*, comprende:

- le aree destinate a verde pubblico di quartiere;
- le aree destinate a verde (parco) urbano attrezzato;
- le aree destinate a verde pubblico di compensazione;
- le aree destinate a verde privato ecologico e di mitigazione ambientale;
- le aree destinate a parco territoriale.

2. Il PRG – Parte operativa individua nelle cartografie in scala 1:2000 le aree già realizzate e quelle di previsione relativamente a quelle che costituiscono lo standard relativo ai tessuti storici e consolidati con riferimento a:

- Verde pubblico (FVP) a servizio degli insediamenti residenziali;
- Parchi attrezzati urbani e territoriali (FVA);
- Verde privato di pertinenza degli edifici (VPR);

3. Le previsioni relative ai nuovi ambiti di trasformazione sono riportate e quantificate nelle singole schede d'ambito relative, con specifico riferimento a:

- Verde pubblico di compensazione (Vp), che costituisce la quantità di verde che svolge funzioni di riequilibrio ecologico e di potenziamento dell'equipaggiamento ambientale urbano;
- Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (Ve), da destinare ad uso condominiale nella realizzazione dei nuovi insediamenti.

### Art. 49 – Disciplina delle aree a verde pubblico ed a verde attrezzato.

1. Le zone destinate dal PRG a verde pubblico (FVP) ed a parco attrezzato urbano o territoriale (FVA) saranno attuate nel rispetto delle seguenti norme relative alle singole tipologie di spazi e di attrezzamento.

2. In tutte le aree sono vincolate al mantenimento tutte le eventuali alberature di alto fusto esistenti, Espianti potranno essere autorizzati solo per necessità fitosanitarie o per sostituire esemplari alloctoni non acclimatati nelle biocenosi locali con esemplari autoctoni con specifico riferimento all'allegato 3 al PRG-Parte Strutturale “Abachi per le specie vegetali”.

3. Giardini pubblici. Sarà consentita la costruzione di attrezzature di gioco per i bambini e di chioschi di servizio o spazi coperti nella misura massima di 0,01mq./mq. di superficie coperta (Sc) complessiva ~~e comunque mq. 2,00 ogni 800,00 mq. di giardino~~;

4. Parchi pubblici. Saranno realizzati rispettando i seguenti criteri ed indirizzi:

- a) sarà adibito a zone comunque libere, preferibilmente boscate, almeno il 50% della superficie dell'area;
- b) sarà adibita a zona di passeggio libero e sosta senza giochi fissi o attrezzature, almeno il 15% dell'area;
- c) sarà adibito a giochi per i bambini con attrezzature leggere almeno il 10% dell'area;
- d) sarà adibito ad altre attrezzature per il tempo libero e lo svago non più del 10% dell'area.
- e) nelle zone con copertura a prato non sarà consentita l'installazione di strutture anche se provvisorie.

5. I fabbricati esistenti all'interno di giardini e parchi potranno essere restaurati e recuperati unicamente per essere adibiti ad attività per il tempo libero

6. Boschi pubblici. Gli impianti a bosco individuati nella cartografia del PRG e ricadenti entro il perimetro di Parchi e giardini sono soggetti alle norme di tutela e disciplina degli usi contenute all'art. 26 *Ambiti delle aree boscate* delle NTA del PRG – parte strutturale.

7. Zone verdi attrezzate per lo sport ed il gioco. L'Amministrazione fisserà di volta in volta in sede di programmazione delle opere pubbliche e di aggiornamento del P.C.S. tipologia e

dimensionamento degli impianti. Gli impianti dovranno essere inseriti in complessi di aree libere in modo da integrarsi con spazi ed aree di riposo e comunque a basso o nullo attrezzamento.

8.Nelle zone suddette, ove l'utilizzo delle stesse comporti la necessità di realizzare strutture ed attrezzature specifiche le stesse dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

RC ≤ 0,05; If ≤ 0,15 mc/mq.; H max. 10,00 ml.

Per l'area verde posta in S. Angelo di Celle, denominata "Prato del Sole", in deroga a quanto stabilito dalle presenti norme, è fissata una volumetria massima di mc. 3.000 da utilizzare per la realizzazione di strutture edilizie al servizio delle attività culturali, sociali e ricreative promosse dalla Pro-loco S.Angelo di Celle.

**Art. 50 - Parametri e requisiti ecologici per le aree del *Sistema del verde urbano e territoriale*.**

1. Nelle aree del *Sistema del verde urbano e territoriale* di cui ai precedenti articoli dovranno essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

Area	Ipt % St	lat	lart	
Verde Pubblico (FVP)	90%	80/ha	120/ha	
Parco attrezzato urbano e territoriale (FVA)	90%	80/ha	120/ha	
Verde privato di pertinenza (VPR)	50%	40/ha	60/ha	

## **TITOLO III DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE.**

### **CAPO I – DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE IN AMBITO URBANO.**

#### **Art. 51 – Classificazione.**

1. Il PRG-Parte operativa individua le seguenti componenti del *Sistema ambientale di progetto*, ricadenti entro il perimetro delle Macroaree (ME) :
  - l'Ambito di Tutela Ambientale dei corsi d'acqua (ATA);
  - l'Ambito delle Aree Boscate (EB);
  - gli Ambiti e le fasce di rispetto ecologico-ambientale (VRA)
  - le Fasce di rispetto delle captazioni idriche di acque potabili (VA/S)
  - le alberature ed i filari, esistenti e di progetto.

#### **Art. 52 – Disciplina delle componenti del sistema ambientale.**

1. Le componenti del sistema ambientale in ambito urbano individuate dal PRG – parte operativa sono disciplinate dalle seguenti norme relative alle singole tipologie di spazi.
2. L'*Ambito di Tutela Ambientale dei corsi d'acqua (ATA)* è assoggettato al rispetto delle norme di cui al Titolo III Capo I art.22 delle NTA del PRG-Parte strutturale, e specificatamente alle prescrizioni e limitazioni di cui ai commi 5 e 7.  
I suddetti ambiti sono soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta ad eccezione delle opere di carattere idraulico o di regimazione delle acque. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 35 della L.R. 11/2005 e successive modificazioni
3. Le zone dell'Ambito delle Aree Boscate (EB) che ricadono all'interno di previsioni dello Spazio Urbano, sono disciplinate dall'art. 25 del Titolo III Capo I delle NTA del PRG-Parte strutturale.
4. I *Corridoi ecologici (CE)*, sono assoggettati al rispetto delle norme di cui al Titolo III Capo I art.27 delle NTA del PRG-Parte strutturale.
5. Gli *Ambiti e le fasce di rispetto ecologico-ambientale (VRA)* sono disciplinate dall'art. 26 del Titolo III Capo I delle NTA del PRG-Parte strutturale e dalle specifiche norme e prescrizioni delle presenti NTA di cui agli articoli relativi agli Ambiti in cui le stesse fasce sono ricomprese.  
In detti ambiti si pone una limitazione alle previsioni della zonizzazione di Piano (es: altezze, materiali, distanze, visuali...). In altri termini la sovrapposizione delle aree di vincolo con la zonizzazione territoriale dà origine ad una limitazione delle possibilità edificatorie espresse nella zona. Nell'ambito del centro storico, la normativa coinciderà con il massimo del vincolo. Tale sovrapposizione e conseguenti limitazioni sono esplicitate nelle tavole del P.R.G. parte operativa. Sono ammessi, previa presentazione di Piano di Recupero, interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente anche con incrementi della volumetria esistente nel limite massimo del 10% della stessa.
6. Le *Fasce di rispetto delle captazioni idriche di acque potabili (VA/S)* sono disciplinate dall'art. 23 del Titolo III Capo I delle NTA del PRG-Parte strutturale
7. Il PRG Parte operativa individua le alberature ed i filari, esistenti da mantenere e quelle di progetto. Per le alberature esistenti è prescritto il mantenimento e, qualora necessario per cause fitosanitarie, il loro reintegro, nonché la messa a dimora di nuove alberature, secondo la tipologia e le specie presenti.
8. Il Piano indica inoltre le alberature singole a filare ed i viali alberati di nuova previsione. I nuovi impianti arborei dovranno comunque essere realizzati con specie scelte tra quelle autoctone, di norma tematici per specie impiantata e saranno oggetto di attuazione dei vari comparti attuativi previsti dal Piano e dalle convenzioni allegate. Le specie da utilizzare dovranno essere quelle specificate nell'*Abaco delle specie vegetali* di cui all'allegato 3 del PRG-Parte Strutturale.
9. Nelle aree dei viali, oltre alle alberature e nel rispetto di queste, potranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili, nonché alloggiate le attrezzature per la sosta dei passanti. Le stesse aree dovranno essere precluse alla circolazione di mezzi meccanizzati (auto, moto, ecc.) e alle attrezzature pubblicitarie se non collocate in specifici spazi ad esse destinati e tali da non ostruire

visibilità e libertà di circolazione pedonale. Gli accessi carrabili interferenti con i viali, ancorché ammessi, non dovranno precostituire in alcun modo barriera architettonica ai percorsi pedonali che dovranno essere sempre privilegiati.

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 53 - Validità delle prescrizioni geologiche e relative al rischio idraulico.**

1. Lo studio geologico del territorio è parte integrante e cogente del P.R.G. e le prescrizioni in esso contenute costituiscono parte integrante delle presenti.
2. In caso di contrasto fra le previsioni della parte operativa del PRG. e le disposizioni ed i vincoli scaturienti dallo studio geologico prevalgono sempre le limitazioni più restrittive e quindi più cautelative.
3. Le aree ricadenti all'interno dei perimetri delle aree a rischio di esondazione riportate nella cartografia in scala 1:2.000 – Parte Operativa sono assoggettate al rispetto delle norme di cui al Titolo III Capo I art. 25 commi 1, 2, 3, 4 e 5 delle NTA del PRG-Parte strutturale.

#### **Art. 54 - Aree in contrasto con le previsioni di PRG**

1. Nelle aree che alla data di adozione del PRG – Parte operativa hanno una destinazione d'uso diversa da quella prevista dal P.R.G., e' consentita la permanenza delle attività esistenti sino all'attuazione degli interventi previsti dal piano stesso. In dette aree saranno ammessi unicamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui al comma 13 dell'art.14 delle presenti N.T.A..

#### **Art. 55 - Edifici in contrasto con le destinazioni di zona**

1. Per gli edifici che alla data di adozione del PRG – Parte operativa sono in contrasto con le destinazioni di zona previste dal presente P.R.G., e' consentito il permanere delle destinazioni d'uso in atto all'adozione del P.R.G. sino all'attuazione delle previsioni in esso contenute.
2. In tali edifici sono consentiti gli interventi di cui al comma 13 dell'art.14 delle presenti N.T.A..
3. Per gli edifici produttivi potrà essere consentito l'adeguamento tecnologico in applicazione a leggi di tutela della salute e dell'igiene e in ogni caso la possibilità di adeguare gli impianti di trattamento dei reflui.

#### **Art. 56 - Basi cartografiche del PRG. .**

1. Le definizioni cartografiche delle previsioni del PRG – Parte Operativa riportate nelle planimetrie in scala 1:2.000 sono riferite alla base topografica costituita dalla Carta Tecnica Regionale aggiornata sulla scorta della restituzione aerofotogrammetrica del volo effettuato in data 2001. Ai fini, pertanto, della valutazione delle effettive misurazioni e verifiche in termini localizzazione, superfici e distanze relative allo stato di fatto ed alle suddette previsioni, farà fede tale supporto cartografico.
2. La base planimetrica catastale costituisce unicamente un ulteriore supporto informativo limitatamente all'individuazione delle proprietà interessate e non potrà dare autonomamente efficacia giuridica alle previsioni ricadenti sulle suddette o porzioni di esse. Eventuali scostamenti di limiti e confini saranno pertanto valutati in rapporto alla loro corrispondenza con il supporto costituito dalla Carta Tecnica, certificativo dell'effettivo stato dei luoghi.

### **CAPO II - NORME TRANSITORIE**

#### **Art. 57 - Misure di salvaguardia**

1. Fino all'approvazione delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, per le zone non interessate da varianti di tipo normativo (limiti, vincoli, classificazioni) e per le quali è stata quindi riconfermata la zonizzazione e la disciplina già vigente, continua ad applicarsi la stessa disciplina.
2. In tutti gli altri casi vengono applicate invece le disposizioni di cui alla L. 2/11/1952 n°1902 (misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori) e successive modifiche e/o integrazioni.

### **Art. 58 - Costruzioni iniziate**

1. Le concessioni edilizie rilasciate dall'Amministrazione Comunale prima dell'adozione del P.R.G. e delle presenti norme, conservano la loro validità anche se in contrasto con il presente P.R.G. e con le presenti norme, semprechè i lavori autorizzati siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio; decorso tale termine e riscontrato il contrasto eventuale con le norme adottate si verifica la decadenza d'ufficio.
2. Nei casi in cui le concessioni rilasciate pregiudichino in modo significativo gli assetti urbanistici del presente P.R.G. adottato, il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, potrà provvedere alla sospensione della concessione fino alla approvazione del piano. Dopo tale data egli potrà confermare o revocare la stessa concessione.

# **COMUNE DI DERUTA**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE**

### **PARTE OPERATIVA**

#### **ALLEGATO 1a**

## **SCHEDE D'AMBITO FOGLIO NORMATIVO**

<b>COMUNE DI DERUTA</b>		<b>AMBITO: 01</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO</b> - Prevalentemente residenziali	<b>AREA:</b> <b>S. NICOLO' DI CELLE</b>	
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti (filari di alberature, orientamento delle tessiture poderali agrarie, ecc.). Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con attività di servizio alla residenza di tipo diffusivo, entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 20.086	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 71	
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.30</b>	<b>Suc mq. 6.026</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.25</b>	<b>mq. / mq. = 5.022</b>
<b>Attività Commerciali diffuse</b> max	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 1.004</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> max		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1)	<b>max</b>	<b>Ut = 0.00</b>
		<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 8.034</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo:		
Residenziale privata e terziaria	72% Se	mq. 5.785
Urbanizzazioni primarie e parcheggi pertinenziali	28%Se	mq. 2.249
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>25% St</b>	<b>mq. 5.022</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 7.030</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	85%	mq. 5.975
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA)		
R1		
C1-		
P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b>		
AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 9,50</b>	
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	<b>30% Se</b>	
Ipt di permeabilità minimo	<b>mq./mq. 0,55</b>	

Iat indice di piantumazione arborea minimo	<b>0,6 alberature/100 mq. St</b>
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	<b>0,9 arbusti/100 mq. St</b>

**Note**

(1) Superficie utile massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:

- la realizzazione mediante ricorso a Programmi Integrati di Intervento o a convenzionamento degli usi, di standard qualitativi relativi alla realizzazione e/o gestione di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, aggiuntivi agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.

<b>COMUNE DI DERUTA</b>			<b>AMBITO: 02</b>			
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>						
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO IMPIANTO AD ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA URBANISTICO- Prevalentemente Residenziale</b>		<b>AREA: S. NICOLO' DI CELLE</b>				
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni più recenti della frazione di S. Nicolò di Celle.						
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione nel disegno di impianto del verde e delle componenti vegetazionali degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistente (filari di alberature, orientamento delle tessiture poderali agrarie, ecc.). Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.						
<b>OBIETTIVI STRATEGICI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti (asilo nido e scuola materna) attraverso la previsione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità in cui funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.						
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 33.922		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 167				
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>						
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.20</b>	<b>Suc mq. 6.784</b>				
di cui: <b>Residenziale</b>	<b>min.</b>	<b>Ut = 0.20</b>	<b>mq. / mq. = 6.784</b>			
<b>Attività Produttive - Commerciale</b>	<b>min</b>	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>			
<b>Attività Terziaria di Servizio</b>	<b>min</b>					
<b>Suc aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1)	<b>max</b>	<b>Ut = 0.10</b>	<b>mq. / mq. = 3.392</b>			
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>						
<b>Superficie edificabile (Se)</b>		<b>40% St</b>	<b>mq. 13.569</b>			
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo:						
Residenziale privata		75%	mq. 10.177			
Woonerf e spazi condominiali (gioco libero e parcheggio)		25%	mq. 3.392			
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>		<b>18% St</b>	<b>mq. 6.105</b>			
<b>Superficie per Verde Pubblico (Vp)</b>		<b>26% St</b>	<b>mq. 8.820</b>			
di cui: Verde pubblico di compensazione		80%	mq. 7.056			
<b>Superficie per Attrezzature (At)</b>		<b>8% St</b>	<b>mq. 2.714</b>			
<b>Superficie per viabilità e parcheggi di urb. secondaria</b>		<b>8% St</b>	<b>mq. 2.714</b>			
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA)						
R1						
P1 – P3 – PE2 – PE3						
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI NELLE AREE DI PERTINENZA:</b>						
AP1 - AP2 – AP5(2)						

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
H max nuovi edifici	<b>ml. 9,50</b>
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	<b>30% Se</b>
Ipt di permeabilità minimo	<b>mq./mq. 0,55</b>
Iat indice di piantumazione arborea minimo	<b>0,6 alberature/100 mq. St</b>
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	<b>0,9 arbusti/100 mq. St</b>
<b>Note</b>	
(1) Superficie utile massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:	
- la realizzazione mediante ricorso a Programmi Integrati di Intervento o a convenzionamento degli usi, di standard qualitativi relativi alla realizzazione e/o gestione di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano (asilo nido e scuola materna), aggiuntivi agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.	
(2) Limitatamente alle superfici (Ve) Verde privato ecologico.	

<b>COMUNE DI DERUTA</b> <b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>			<b>AMBITO:</b> <b>03</b>			
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO</b> - Prevalentemente residenziali <b>Ambiti urbani di trasformazione ambientale</b>		<b>AREA:</b> <b>DERUTA CAPOLUOGO</b> <b>LOC. FORNACE - S. PIETRO</b>				
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> <p>Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste sulle pendici collinari ad est del centro urbano in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e caratterizzate da elevati valori paesaggistici ed ambientali determinati in particolare dalle componenti floristico-vegetazionali dell'ambito.</p>						
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> <p>Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione nel disegno di impianto del verde e delle componenti vegetazionali degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e naturale preesistente (filari di alberature, orientamento delle tessiture poderali agrarie, impianti chiusi a bosco e a macchia). Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.</p>						
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> <p>Nuovo insediamento residenziale a bassissima densità, in cui le funzioni residenziali orientate alla realizzazione di ville unifamiliari, in considerazione dei valori vegetazionali e paesaggistici dell'ambito, posto a confine con <i>l'area di elevato interesse flogistico-vegetazionale delle Colline pre-Martane</i>, si collocano entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.</p>						
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 75.602</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 104</b>				
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>						
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>		<b>Ut = 0.066</b>	<b>Suc mq. 4.990</b>			
di cui: <b>Residenziale</b>	<b>min.</b>	<b>Ut = 0.066</b>	<b>mq. / mq. = 4.990</b>			
<b>Attività Produttive – Commerciali</b>	<b>min</b>	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>			
<b>Attività Terziaria di Servizio</b>	<b>min</b>					
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1)	<b>max</b>	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>			
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>						
<b>Superficie edificabile (Se)</b>		<b>58% St</b>	<b>mq. 43.850</b>			
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata		74% Se	mq. 32.578			
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>		<b>20% St</b>	<b>mq. 15.120</b>			
<b>Superficie per Verde Pubblico (Vp)</b>		<b>22% St</b>	<b>mq. 16.632</b>			
di cui: Verde pubblico di compensazione		90%	mq. 14.969			
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA)						
R1 P1						
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2						

PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	<b>15% Se</b>
Ipt di permeabilità minimo	<b>mq./mq. 0,80</b>
Iat indice di piantumazione arborea minimo	<b>1,2 alberature/100 mq. St</b>
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	<b>2,0 arbusti/100 mq. St</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie (carrabili e ciclopedinale) dovranno rispettare i tracciati esistenti delle poderali e delle vicinali. La larghezza delle viabilità carrabili non dovrà superare i ml. 5,00 di carreggiata per la viabilità principale ed i ml. 4,00 di carreggiata per la viabilità secondaria, prevedendo eventuali piazzole di sosta ed incrocio. Le viabilità ciclabili e pedonali, se in sede propria non dovranno superare la larghezza complessiva di ml. 2,40. La pavimentazione di dette viabilità dovrà essere realizzata con materiali a basso impatto, del tipo asfalti ecologici per la viabilità principale e preferibilmente con terre stabilizzate o in alternativa con asfalti ecologici per la viabilità secondaria e ciclo-pedonale.</li><li>- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e degli eventuali corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Strutturale.</li><li>- Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arboreo esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.</li><li>- Gli interventi di nuova realizzazione degli impianti vegetazionali e boschivi nonché quelli di manutenzione sugli impianti esistenti, dovranno tassativamente essere realizzati ricorrendo all'utilizzo di essenze arboree appartenenti alle cenosi boschive caratterizzanti l'ambito dell'<i>area di elevato interesse flogistico-vegetazionale delle Colline pre-Martane</i>: leccete acidofile querce- cerreta, bosco a cerro e carpino nero, a salice bianco (vedi PRG-Parte Strutturale Quadro Conoscitivo e allegato "Abachi delle specie vegetali").</li></ul>	
<b>Note</b> (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per: <ul style="list-style-type: none"><li>- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;</li></ul>	

<b>COMUNE DI DERUTA</b> <b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>			<b>AMBITO:</b> <b>04</b>			
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO</b> - Prevalentemente residenziali <b>Ambiti urbani di trasformazione ambientale</b>		<b>AREA:</b> <b>DERUTA CAPOLUOGO</b> <b>LOC. LE RIPE SARACINE</b>				
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> <p>Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste sulle pendici collinari ad est del centro urbano in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e caratterizzate da elevati valori paesaggistici ed ambientali determinati in particolare dalle componenti floristico-vegetazionali dell'ambito.</p>						
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> <p>Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione nel disegno di impianto del verde e delle componenti vegetazionali degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e naturale preesistente (filari di alberature, orientamento delle tessiture poderali agrarie, impianti chiusi a bosco e a macchia). Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.</p>						
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> <p>Nuovo insediamento residenziale a bassissima densità, in cui le funzioni residenziali orientate alla realizzazione di ville unifamiliari, in considerazione dei valori vegetazionali e paesaggistici dell'ambito, posto a confine con <i>l'area di elevato interesse flogistico-vegetazionale delle Colline pre-Martane</i>, si collocano entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.</p>						
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 43.320</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 60</b>				
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>						
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>		<b>Ut = 0.066</b>	<b>Suc mq. 2.859</b>			
di cui: <b>Residenziale</b>	<b>min.</b>	<b>Ut = 0.066</b>	<b>mq. / mq. = 2.859</b>			
<b>Attività Produttive – Commerciali</b>	<b>min</b>	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>			
<b>Attività Terziaria di Servizio</b>	<b>min</b>					
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1)	<b>max</b>	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>			
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>						
<b>Superficie edificabile (Se)</b>		<b>40% St</b>	<b>mq. 17.328</b>			
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata		90% Se	mq. 15.595			
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>		<b>35% St</b>	<b>mq. 15.162</b>			
<b>Superficie per Verde Pubblico (Vp)</b>		<b>25% St</b>	<b>mq. 10.830</b>			
di cui: Verde pubblico di compensazione		95%	mq. 10.288			
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA)						
R1 P1						
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2						

PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	<b>15% Se</b>
Ipt di permeabilità minimo	<b>mq./mq. 0,80</b>
Iat indice di piantumazione arborea minimo	<b>1,2 alberature/100 mq. St</b>
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	<b>2,0 arbusti/100 mq. St</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie (carrabili e ciclopedinale) dovranno rispettare i tracciati esistenti delle poderali e delle vicinali. La larghezza delle viabilità carrabili non dovrà superare i ml. 5,00 di carreggiata per la viabilità principale ed i ml. 4,00 di carreggiata per la viabilità secondaria, prevedendo eventuali piazzole di sosta ed incrocio. Le viabilità ciclabili e pedonali, se in sede propria non dovranno superare la larghezza complessiva di ml. 2,40. La pavimentazione di dette viabilità dovrà essere realizzata con materiali a basso impatto, del tipo asfalti ecologici per la viabilità principale e preferibilmente con terre stabilizzate o in alternativa con asfalti ecologici per la viabilità secondaria e ciclo-pedonale.</li><li>- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e degli eventuali corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Strutturale.</li><li>- Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arboreo esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.</li><li>- Gli interventi di nuova realizzazione degli impianti vegetazionali e boschivi nonché quelli di manutenzione sugli impianti esistenti, dovranno tassativamente essere realizzati ricorrendo all'utilizzo di essenze arboree appartenenti alle cenosi boschive caratterizzanti l'ambito dell'<i>area di elevato interesse flogistico-vegetazionale delle Colline pre-Martane</i>: leccete acidofile querce- cerreta, bosco a cerro e carpino nero, a salice bianco (vedi PRG-Parte Strutturale Quadro Conoscitivo e allegato "Abachi delle specie vegetali").</li></ul>	
<b>Note</b> (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per: <ul style="list-style-type: none"><li>- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;</li></ul>	

<b>COMUNE DI DERUTA</b>		<b>AMBITO: 05</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO IMPIANTO AD ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA URBANISTICO- Nuova Centralità</b>	<b>AREA:</b> <b>DERUTA CAPOLUOGO CAMPO SPORTIVO</b>	
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b>		
L'area, posta nel centro urbano di Deruta capoluogo, è classificata dal previgente PRG 2002 come FVA – Zona per attrezzature sportive prevalentemente all'aperto che ospita l'attuale impianto sportivo per il calcio tuttora in funzione, e parte come P – Zona per parcheggi pubblici, limitrofa alla prima.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b>		
Intervento esteso a tutto l'ambito. Rilocalizzazione dell'impianto sportivo presente all'interno del centro urbano di Deruta capoluogo, non idoneo per collocazione e dimensioni dell'area a futuri ampliamenti ed ammodernamenti e non compatibile con lo sviluppo dell'assetto urbanistico e della viabilità che ha caratterizzato il settore urbano in cui è situato. Completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI STRATEGICI DELL'INTERVENTO:</b>		
Recupero e riqualificazione di un'area di proprietà pubblica collocata nel centro urbano nelle vicinanze del centro storico e del vecchio tracciato della SS. Tiberina che costituisce l'asse organizzatore dell'espansione consolidata verso la piana del Tevere del centro derutese, con previsione di funzioni prevalentemente residenziali e con significative quote terziarie, direzionali, commerciali e di servizi residenziali di tipo diffusivo, in grado di riorganizzare e rifunzionalizzare l'intero comparto sud del centro urbano, in particolare del settore posto tra il tracciato della ex-SS. Tiberina ed il centro storico. Rilocalizzazione e realizzazione del nuovo impianto sportivo (stadio) in ambito più accessibile e più idoneo anche per lo sviluppo di un vero centro sportivo polivalente, mediante il ricorso a cofinanziamento con capitali privati per la realizzazione ed eventuale gestione derivanti dalla valorizzazione dell'area su base concorsuale attraverso Project financing o Programma Integrato di Intervento.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 20.699	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 255	
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.40</b>	<b>Suc mq. 8.280</b>
di cui: <b>Residenziale</b>	<b>min.</b>	<b>Ut = 0.20</b>
		<b>mq. / mq. = 4.140</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b>	<b>max</b>	<b>Ut = 0.15</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b>	<b>min</b>	<b>mq. / mq. = 3.105</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b>	<b>max</b>	<b>Ut = 0.05</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale (art. 16 NTA) (1)</b>	<b>max</b>	<b>mq. / mq. = 1.035</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale (art. 16 NTA) (1)</b>	<b>max</b>	<b>Ut = 0.10</b>
		<b>mq. / mq. = 2.070</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>53% St</b>	<b>mq. 10.970</b>

di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo:		
Residenziale privata	44% Se	mq. 4.827
Terziaria e commerciale	8% Se	mq. 878
Viabilità e parcheggi di urbanizzazione secondaria	48% Se	mq. 5.265
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>11% St</b>	<b>mq. 2.277</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp)</b>	<b>33% St</b>	<b>mq. 6.831</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	63%	mq. 4.303
<b>Superficie per Attrezzature (At)</b>	<b>3% St</b>	<b>mq. 621</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI (art. 10 NTA)</b>		
R1		
SC		
C1- C2 - C3		
P – PE2 – PE3 – PE4 – PE6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b>		
AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 10,50</b>	
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	<b>45% Se</b>	
Ipt di permeabilità minimo	<b>mq./mq. 0,35</b>	
Iat indice di piantumazione arborea minimo	<b>0,4 alberature/100 mq. St</b>	
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	<b>0,6 arbusti/100 mq. St</b>	
<b>Note</b>		
(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione all'interno della proposta di Project financing o di Programma Integrato di Intervento, in aggiunta alla cessione dell'area, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, previste dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;</li> </ul>		

<b>COMUNE DI DERUTA</b>			<b>AMBITO: 06</b>			
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>						
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO</b> - Prevalentemente residenziali		<b>AREA:</b> <b>DERUTA CAPOLUOGO</b>				
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo sulle versante collinare sud-orientale.						
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti e dell'assetto urbanistico e morfologico dell'insediamento dei crinali secondari prospicienti la valle del Tevere. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.						
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a media densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano in contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.						
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 15.527		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 76				
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>						
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.20</b>	<b>Suc mq. 3.105</b>				
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.20</b>	<b>mq. / mq. = 3.105</b>				
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>				
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min						
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1)	<b>max</b>	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>			
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>						
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 6.211</b>				
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo:						
Residenziale privata e terziaria	60% Se	mq. 3.727				
Viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria	40% Se	mq. 2.484				
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>20% St</b>	<b>mq. 3.105</b>				
<b>Superficie per Verde Pubblico (Vp)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 6.211</b>				
di cui: Verde pubblico di compensazione	88%	mq. 5.465				
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA)						
R1						
C1						
P1						
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b>						
AP1 - AP2						

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	<b>30% Se</b>
Ipt di permeabilità minimo	<b>mq./mq. 0,65</b>
Iat indice di piantumazione arborea minimo	<b>0,6 alberature/100 mq. St</b>
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	<b>0,9 arbusti/100 mq. St</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- La progettazione urbanistica dovrà curare la conservazione, nel disegno di impianto del verde e delle componenti vegetazionali, degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e naturale preesistente (filari di alberature, orientamento delle tessiture poderali agrarie, impianti chiusi a bosco e a macchia, percorsi poderali)</li><li>- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici eventualmente individuati nelle tavole del PRG – Parte Strutturale.</li><li>- Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arboreo esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.</li></ul>	
<b>Note</b> (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per: <ul style="list-style-type: none"><li>- la realizzazione all'interno della proposta di Project financing o di Programma Integrato d'Intervento, in aggiunta alla cessione dell'area, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, previste dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;</li></ul>	

<b>COMUNE DI DERUTA</b> <b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>			<b>AMBITO:</b> <b>07</b>			
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO IMPIANTO AD ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA URBANISTICO- Nuova Centralità</b>		<b>AREA:</b> <b>PONTENUOVO</b>				
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area, adiacente allo svincolo della E45 di Deruta Nord, è classificata dal previgente PRG 2002 parte come FM- Zona per attrezzature per la mobilità, parte come P – Zona per parcheggi pubblici, limitrofa alla prima, parte come FVA – Zona per verde pubblico attrezzato, parte come VRI – Zona di rispetto delle infrastrutture e parte come VRE – Zona di rispetto ecologico (dei corsi d'acqua). .						
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione delle fasce di protezione e di rispetto della viabilità (tracciato E45) e dei corsi d'acqua (fosso...). Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.						
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a media densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti collocata nel centro urbano, con previsione di funzioni prevalentemente residenziali e con significative quote terziarie, commerciali anche di media dimensione (dim. max. 1500 mq.) e di servizi residenziali di tipo diffusivo, in grado di riorganizzare e rifunzionalizzare il comparto nord del centro urbano, in particolare del settore posto a ridosso dello svincolo Deruta nord della E45 come "porta turistica nord" al capoluogo. Realizzazione di un'area per la sosta attrezzata di camper e caravan con piazzole delimitate (dim. 10 x 4 ml.) carico e scarico, dotate di connessione rimovibile a servizi di acqua corrente, elettricità, gas e fognature, area a verde attrezzato con area pic-nic.						
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 19.193	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 141					
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>						
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b> di cui: <b>Residenziale</b>	<b>Ut = 0.20</b> <b>min.</b>	<b>Suc mq. 3.824</b> <b>mq. / mq. = 1.912</b>				
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> <b>Attività Terziaria di Servizio</b>	<b>max</b> <b>max</b>	<b>Ut = 0.10</b> <b>mq. / mq. = 1.912</b>				
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1)	<b>max</b>	<b>Ut = 0.07</b> <b>mq. / mq. = 1.344</b>				
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>						
<b>Superficie edificabile (Se)</b> di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria Viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria	<b>76% St</b> 35% Se 65% Se	<b>mq. 14.587</b> mq. 5.105 mq. 9.482				
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>3% St</b>	<b>mq. 576</b>				
<b>Superficie per Verde Pubblico (Vp)</b> di cui: Verde pubblico di compensazione	<b>21% St</b> 82%	<b>mq. 4.030</b> mq. 3.305				

**USI AMMESSI DEI FABBRICATI** (art. 10 NTA)

R1

C1 - C2 - C3

P1 – P2 – P3

**SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:**

AP1 - AP2

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

H max nuovi edifici in linea (fronte E45) nuovi edifici singoli o seriali (fronte su ex. SS75 Tiberina)	<b>ml. 12,00</b> <b>ml. 9,50</b>
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	<b>27% Se</b>
Ipt di permeabilità minimo	<b>mq./mq. 0,50</b>
Iat indice di piantumazione arborea minimo	<b>0,6 alberature/100 mq. St</b>
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	<b>0,9 arbusti/100 mq. St</b>

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua.
- Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arboreo esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.

**Note**

(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:

- la realizzazione mediante ricorso a Programmi Integrati di Intervento o a convenzionamento degli usi, di standard qualitativi relativi alla realizzazione e/o gestione di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere urbano (area di sosta attrezzata per camper e caravan – caravan parking), aggiuntivi agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI DERUTA</b> <b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		<b>AMBITO:</b> <b>08</b>	
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO IMPIANTO AD ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA URBANISTICO- Nuova Centralità</b>			
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area, adiacente allo svincolo della E45 di Deruta Nord, è classificata dal previgente PRG 2002 parte come DC – Zone industriali artigianali di nuova previsione e parte come VRI – Zona di rispetto delle infrastrutture.			
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione degli interventi di riorganizzazione delle viabilità di accesso al nodo dello svincolo dell'E45. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.			
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento terziario e direzionale, con previsione di quote di funzioni commerciali anche di media dimensione (dim. max. 1500 mq.) e di una elevata dotazione di servizi pubblici e privati per le attività produttive, commerciali e turistiche presenti sul territorio in grado di riorganizzare e il nodo tra lo svincolo della E45 di Deruta Centro e la zona industriale del capoluogo, qualificandosi come centro per servizi di rango territoriale e “porta direzionale” al capoluogo. Razionalizzazione dei flussi veicolari di accesso all'area attraverso la riorganizzazione delle viabilità concorrenti relative alla direttrice di accesso dalla SP per Facciullata-S.Angelo, allo svincolo della E45, alla viabilità di collegamento con il centro urbano mediante la realizzazione di opere di canalizzazione, fluidificazione e gerarchizzazione dei flussi.			
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 12.955</b>	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 0</b>		
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>			
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b> di cui: <b>Terziaria direzionale</b>	<b>Ut = 0.85</b> <b>min.</b>	<b>Suc mq. 11.012</b> <b>mq. / mq. = 6.477</b>	
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> <b>max</b> <b>Attività Terziaria di Servizio</b> <b>max</b>	<b>Ut = 0.35</b>	<b>mq. / mq. = 4.534</b>	
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1)	<b>max</b> <b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>	
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>			
<b>Superficie edificabile (Se)</b> di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Terziaria e commerciale	<b>70% St</b>  65% Se	<b>mq. 9.068</b>  mq. 5.894	
<b>Superficie per Verde di rispetto della viabilità (VRI)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq 3.887</b>	
<b>Superficie per Verde Pubblico (Vp)</b> di cui: Verde pubblico di compensazione	<b>0% St</b>  0%	<b>mq. 0</b>  mq. 0	
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) P1 – P2 – P3 C1 - C2 - C3 PE2 – PE3			

**SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:  
AP1 - AP2****PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

H max edificio a torre (fronte E45) piastrelle	<b>ml. 24,00</b> <b>ml. 7,50</b> <b>65% Se</b> <b>mq./mq. 0,20</b> <b>0,5 alberature/100 mq. St per VP</b>
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	
Ipt di permeabilità minimo	
Iat indice di piantumazione arborea minimo	
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	

- Dovrà essere garantita all'interno della Se la quota di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico prescritti per le singole tipologie di usi non residenziali, anche con parcheggi sotterranei e/o comunque ricompresi entro il costruito. E' assentita la possibilità di compensazione ai sensi dell'art. 17 delle NTA per una quota di detti parcheggi attraverso il reperimento di superfici limitrofe al comparto.
- Dovrà essere garantita un'elevata qualità architettonica dell'intervento in considerazione del ruolo e del rango che alle funzioni previste l'Amministrazione annette al fine della valorizzazione dell'*immagine* commerciale e turistica del Comune.

**Note**

(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:

- la realizzazione mediante ricorso a Programmi Integrati di Intervento o a convenzionamento degli usi, di standard qualitativi relativi alla realizzazione e/o gestione di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere urbano, aggiuntivi agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;
- **Il presente Foglio Normativo, in considerazione delle particolari finalità, destinazioni d'uso e modalità di intervento (realizzazione di un unico complesso immobiliare) per le quali possono ritenersi esaustive le prescrizioni qualitative e quantitative ivi contenute, non è corredata del Foglio grafico contenente gli Elementi prescrittivi del disegno di suolo.**