

PROVINCIA
di PERUGIA

P.R.G.

COMUNE di
SELLANO

PARTE OPERATIVA

VARIANTE PARZIALE n.1 al P.R.G.



PROGETTO/RUP

Ingegnere:
FILIPPO OSIMANI

UTC COMUNE di SELLANO

SUPPORTO ESTERNO AL RUP

Architetto:
MORENO CIAVATTINI

CHIAROMONDO soc. coop. (rep 276/19)

All.

Tit.

15

NORME TECNICHE OPERATIVO

SCALA:

COMMESSA:

DATA

19.1

3/2019

FASE:

COD.

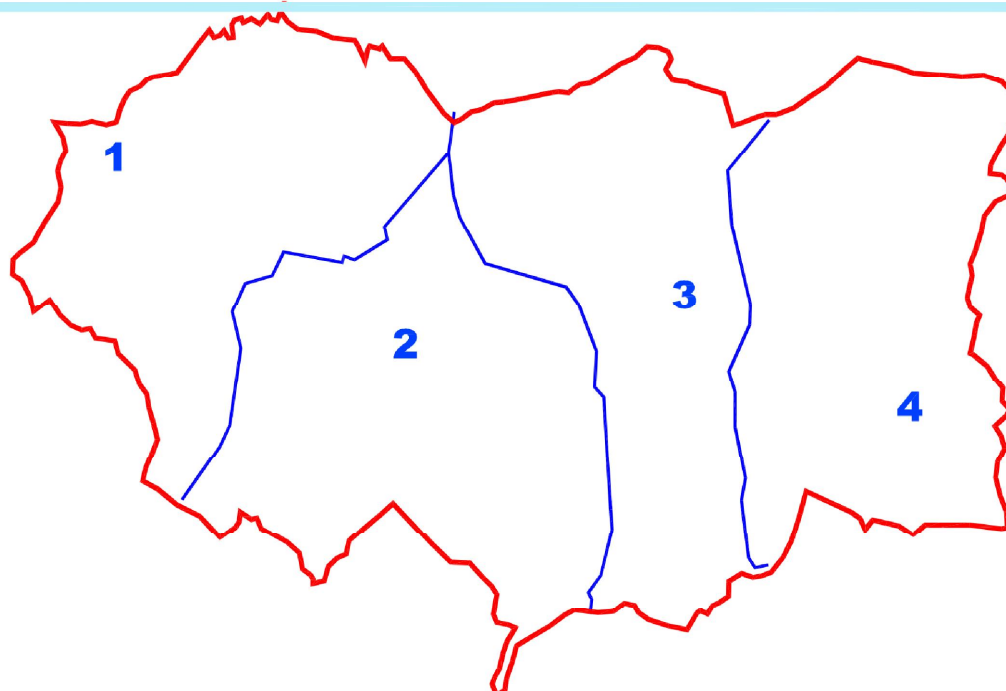
01

o_1

ATTIVITA'

01

REV.	REDAZ.	OPERAT.	FIRMA	VERIFICA	RESPONS	CODICE DOCUMENTO	NOTE
0	26/03/19	R.C.	C.M.	01/04/19	O.F.		Progetto definitivo
1	03/04/23	R.C.	C.M.	05/04/23	O.F.		Rev. dopo elezioni 2019/verif. VAS
2	15/01/24	R.C.	C.M.	18/01/24	O.F.		Rev. C.d.S VAS/Adozione D.C.C. n. 14 del 17/4/24
3	10/01/25	R.C.	C.M.	15/01/25	O.F.		D.C.C. n.11 del 28/3/25 (art. 28 c. 7 T.U.L.R. 1/2015)
4	10/11/25	R.C.	C.M.	17/11/25	O.F.		D.C.C. Approvazione definitiva



Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

N.B. al fine di facilitare la lettura di questa variante n.1, le parti di testo variate rispetto al PRG vigente sono evidenziate con fondo grigio, mentre in marrone chiaro sono evidenziate quelle variate a seguito delle osservazioni presentate ed accolte dal comune, nonché di quelle conseguenti ad osservazioni del competente ufficio tecnico comunale e controdedotte in sede di adozione definitiva.

INDICE

CAPO I – Generalità

ART. 1 – Riferimenti normativi del piano, le finalità e gli effetti normativi	Pag. 3
ART. 2 – Contenuti e coerenza dei PRG, Parte Strutturale ed Operativa	Pag. 3
ART. 3 – Elaborati costituenti il PRG Parte Operativa	Pag. 4
ART. 4 – Definizioni adottate dal PRG Parte Operativa	Pag. 4
ART. 5 – Parametri ed indici urbanistici	Pag. 7
ART. 6 – Parametri e indici ecologici	Pag. 8
ART. 7 – Il dimensionamento degli Standard s	Pag. 9
ART. 8 – Il dimensionamento degli Standards per la fase attuativa del Piano Regolatore Generale	Pag. 10

CAPO II – Criteri e modalità degli interventi edilizi

ART. 9 – Criteri generali	Pag. 13
ART.10– Categorie di intervento edilizio	Pag. 13
ART.11– Interventi sugli edifici esistenti nelle zone A o comunque tradizionali in Muratura, compresi nelle microaree	Pag. 13

CAPO III – Strumenti e modalità di attuazione del piano

ART.12–Forme attuative previste dal Piano	Pag. 15
ART.13- Recupero urbanistico degli insediamenti abusivi	Pag. 16

CAPO IV – Norme per le zone omogenee

ART.14– Il sistema insediativo	Pag. 20
ART. 15- Lo spazio urbano	Pag. 21
ART. 16 - Zone “A” – Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono un carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale	Pag. 22
ART.17– “B” zone di completamento prevalentemente residenziali	Pag. 24
ART.18– “C”: parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere prevalentemente residenziale	Pag. 37
ART.19– “D”: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali Artigianali o ad essi assimilati	Pag. 40

Norme Tecniche di Attuazione**REV4****Parte Operativa**

ART.20– “F”: le parti del territorio destinate ad attrezzature, servizi ed impianti, pubblici o privati, di interesse generale	Pag. 42
CAPO V – Disciplina delle aree funzionali	
ART.21– Strade e piazze (St)	Pag. 48
ART.22– Parcheggi (P)	Pag. 49
ART.23– Superficie fondiaria (Sf)	Pag. 49
ART.24– Aree per l’istruzione dell’obbligo (IST)	Pag. 49
ART.25– Aree per attrezzature di interesse comune civili (Ic)	Pag. 49
ART.26– Aree per attrezzature di interesse comune religioso (Ir)	Pag. 50
ART.27– Aree per impianti tecnologici (It)	Pag. 50
ART.27 bis– Aree per la mobilità Am	Pag. 51
ART.28– Aree di verde pubblico di vicinato (Vpv)	Pag. 51
ART.29– Aree di verde pubblico attrezzato per il gioco e parchi di “Ambito” (Vpa)	Pag. 51
ART.30– Zone a verde privato, attrezzato per lo sport e le attività ricreative all’aperto – V/spp	Pag. 52
ART.31– Zone a verde privato ecologico (VPre)	Pag. 52
ART.32– Elementi tipici nelle zone omogenee	Pag. 53
ART.33– Disegno di suolo nelle aree funzionali	Pag. 53
CAPO VI – Difesa dai campi elettromagnetici	
ART.34– Disciplina delle aree sensibili	Pag. 54
ART.35– Disciplina delle fasce di rispetto degli elettrodotti	Pag. 55
ART.36– Disciplina delle linee ed impianti elettrici fino a 150 KV	Pag. 55

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

CAPO I GENERALITA'

ART. 1 - Riferimenti normativi del piano, le finalità e gli effetti normativi

1. Il Piano regolatore del Comune di Sellano, composto dalla Parte Strutturale e dalla Parte Operativa, fu approvato nel 2009 ai sensi della LR 11/05 e s.m.i., mentre questa variante parziale n. 1 tiene conto anche di quanto successivamente disposto dalla L.R. 1/2015 e dal RR 2/2015.

2. Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici di cui al successivo articolo, costituiscono lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale specifica la Parte Strutturale del PRG, al fine di tutelare e valorizzare il territorio, di regolare le trasformazioni urbanistiche, di programmare la realizzazione di servizi ed infrastrutture e di regolare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

3. Le presenti Norme hanno effetto prevalente sui regolamenti comunali; esse sono soggette ad eventuali modifiche derivanti dall'emanazione di provvedimenti normativi statali e regionali, dall'approvazione e/o modifica di previsioni sovraordinate nonché dall'approvazione di progetti di opere pubbliche.

ART. 2 - Contenuti e coerenza del PRG, Parte Strutturale e Parte Operativa

1. Il PRG-Parte Strutturale (redatto in scala 1:10.000), in attuazione dell'art. 3 della legge regionale n. 11 del 22-02-2005:

1.a) – ha individuato i sistemi e i sottosistemi territoriali in cui si articola il comune di Sellano, indicando per ciascuno di essi, le previsioni di sviluppo, le prescrizioni per l'esecuzione delle trasformazioni ammesse, i vincoli da apporre e le azioni da compiere per la completa attuazione del piano;

1.b) – ha censito le risorse nei diversi sistemi e **ha allestito** le procedure, anche automatizzate, per la loro catalogazione, consultazione, messa a disposizione quale strumento di promozione culturale e turistica del territorio;

1.c) – ha individuato le macroaree in cui si articola il sistema degli insediamenti, stabilendo per ciascuna:

c.1 l'Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut), ammesso (artt.45-49 delle NTA Parte Strutturale);

c.2 l'altezza massima ammessa (H) – (tab.5);

c.3 gli abitanti teorici/ utenti ai fini del dimensionamento degli standards di cui all'art. 60 del PUT e gli utenti ai fini del dimensionamento della dotazione di cui all'art. 59 del PUT (tabb. 3-4);

c.4 il dimensionamento ai fini del consumo di suolo, del volume prevalentemente residenziale ammesso e degli standard necessari (tabb.1,2,3,4)

Il PRG Parte Strutturale, è stato approvato dal consiglio comunale dopo la verifica di conformità al PTCP, effettuata dalla Provincia di Perugia, è stato modificato con la presente Variante Parziale n.1 e rimane valido fino a successiva revisione.

2. Il presente PRG-Parte Operativa (redatto in scala 1:10.000 e 1:2.000), in attuazione dell'art. 4 della legge regionale n. 11 del 22-02-2005:

2.a) – Istituisce le Zone Omogenee più opportune in funzione delle caratteristiche della macroarea e del grado di effettiva urbanizzazione, articolando in sottoclassi, se del caso, le categorie del DI 1444/68

2.b) - Individua, in termini fondiari:

1. le Aree Funzionali ammesse dal PRG-Parte Strutturale

2. stabilisce, per ciascuna di esse, l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf)

3 individua in termini fondiari le aree da destinare agli standards, che dovranno essere almeno pari alle quantità stabilite dal PRG Parte Strutturale **(vedi tavole O/1var1, O/2 var1, O/3.a var1, O/3.b var1, O/4 var1)**;

4 indica il "Disegno di Suolo" secondo criteri ecologici e di qualità urbanistica complessiva;

5 può definire le unità minime di intervento, la configurazione planovolumetrica, 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 ai sensi dell'articolo 99 comma 1 lettera b) del RR 2015, le definizioni di cui sopra hanno valore esclusivamente indicativo;

2.c) - Disciplina, gli interventi edilizi, indicando modalità di esecuzione delle opere compatibili con gli specifici caratteri delle varie macroaree

2.d) - Individua, all'interno delle macroaree, il patrimonio storico, culturale **(vedi repertorio R/Op)**.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

2.e) Il PRG Parte Operativa, stabilisce le sue previsioni all'interno del quadro normativo e nei limiti dei contenuti fissati dal PRG parte Strutturale, è approvato dal Consiglio Comunale, in coordinamento con il Programma Triennale dei Lavori Pubblici

2.f) La normativa del PRG Parte operativa deve essere conseguente alla normativa della PRG Parte Strutturale, nel caso di contrasto prevale la normativa del PRG Parte strutturale

ART. 3 - Elaborati costituenti il PRG Parte Operativa

1. La Parte Operativa del PRG si compone dei seguenti elaborati

ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PRG DI SELLANO						gen-25
PARTE OPERATIVA			VERSIONE		revisione	
N.	DESCRIZIONE					NOTE
1 NTA/op	Norme Tecniche di Attuazione		VAR 1	REV.2		fascicolo
	cartografie					
2 O/1	Ambito di Orsano		VAR 1	REV.2		tavola in scala 1: 2000
3 O/2	Ambito di Cammoro-Pupaggi		VAR 1	REV.2		tavola in scala 1: 2000
4 O/3.a	Ambito di Sellano-Villamagina		VAR 1	REV.2		tavola in scala 1: 2000
5 O/3.b	Ambito di Sellano-Villamagina		VAR 1	REV.2		tavola in scala 1: 2000
6 O/4	Ambito del Montesantese		VAR 1	REV.2		tavola in scala 1: 2000
REPERTORI						
R/Op	Elementi tipici nei centri		PRG.2009	REV.0		
ALLEGATI TECNICI						
	Inquinamento elettromagnetico (EI)		PRG.2009	REV.0		
7 O.EI/1	Aree e beni di cui alla LR.9/02 - Planim. territorio comunale		PRG.2009	REV.0		tavola in scala 1: 10.000

ART. 4 - Definizioni adottate dal PRG Parte Operativa

1. Principale compito del PRG Parte Operativa consiste nella definizione, all'interno delle macroaree quali individuate dal PRG Parte Strutturale e nei limiti dimensionali e normativi stabiliti dallo stesso strumento generale, le opportune zone omogenee e, all'interno di queste, le aree funzionali e le destinazioni d'uso ammesse. A tal fine il PRG fa riferimento alle seguenti definizioni:

1.1 **Aree funzionali:** L'intera superficie dei nuclei insediativi omogenei è suddivisa in varie "Aree Funzionali", consistenti in distinte superfici, aventi ciascuna una prevalente destinazione o una caratterizzazione tipologica e tramite le quali i dimensionamenti e i parametri di qualità ambientale ed ecologici indicati dal PRG-Parte Strutturale trovano le loro individuazione fondiaria.

Tale articolazione delle macroaree, è definita dal Piano "Disegno di Suolo"

Le Aree Funzionali, indicate dall'art. 3 delle NTA del PRG Parte Strutturale, sono le seguenti:

St	Strade e piazze
P	Parcheggi
Sf	Superficie fondiaria delle funzioni residenziali o miste, prevalentemente private
Ist	Aree per l'istruzione dell'obbligo
Ic	Aree per attrezzature di interesse comune civili
Ir	Aree per attrezzature di interesse comune, religiose
It	Aree per impianti tecnologici
Vpre	Aree a verde privato ecologico

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Vp	Aree di verde pubblico di vicinato
Vpa	Aree di verde pubblico attrezzato per il gioco e parchi di “Ambito”
Vspp	Verde sportivo e attrezzato privato
Apc	Aree per la protezione civile
Am	Aree per la mobilità

Le aree Sf, Ist, Ic, It, Vp, Vpa, possono essere ulteriormente articolate in

Sed	Sedime dei fabbricati di progetto
Alb	Alberature di progetto
Ped	Percorsi pedonali

1.2. Destinazioni d’uso : Al fine di individuare, in termini univoci, le destinazioni di aree e immobili ammesse nelle diverse zone in cui si articola il territorio comunale, il Piano Parte Strutturale ha codificato le destinazioni d’uso adottando le definizioni di cui DGR 5315 del 26/6/90 e pertanto le destinazioni che il Piano Parte Operativa indica come insediabili in ogni zona omogenea, sono scelte tra le seguenti:

1.00 INFRASTRUTTURE E SERVIZI

- 1.10. TRASPORTO
- 1.20. SERVIZI TECNOLOGICI.
- 1.30. PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- 1.31. VITA ASSOCIATIVA E CULTURA
- 1.32. CULTO
- 1.33. SANITA’
 - 1.33.1. AMBULATORI PRIVATI
- 1.34. ISTRUZIONE
- 1.35. ATT. SPORTIVE
- 1.36. EDIFICI PER LO SPORT
- 1.37. SERVIZI PRIVATI PER ATTREZZATURE SPORTIVE, RICETTIVE E RICREATIVE
- 1.41. CIMITERI
- 1.42. DIFESA, ORDINE PUBBLICO.
- 1.43. CANILE
- 1.44. AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE E L’EMERGENZA
- 1.50. VERDE
 - 1.50.1 VERDE PUBBLICO
 - 1.50.2 VERDE PRIVATO
- 1.60. PARCHEGGI
- 1.61. PARCHEGGI COPERTI
- 1.62. AREE PAVIMENTATE-STRADE

2.0 DESTINAZIONI AGRICOLE

- 2.41. ABITAZIONI AGRICOLE
- 2.42. COSTRUZIONI E SERVIZI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO
- 2.43. IMPIANTI PRODUTTIVI AGROALIMENTARI
- 2.44. COSTRUZIONI PER LA VENDITA DI PRODOTTI AGRICOLI DELL’AZIENDA
- 2.45. COSTRUZIONI PER CENTRI DI DOCUMENTAZIONE DELLA ATTIVITA’ DELL’AZIENDA, PER LA RICERCA, PER LO SVILUPPO DI PRODUZIONI TIPICHE
- 2.46. COSTRUZIONI PER LA RICETTIVITA’ RURALE

3.0 ATTREZZATURE PRODUTTIVE

- 3.10. ATTIVITA’ INDUSTRIALI
- 3.11. ALLOGGI A SERVIZIO DI ATTIVITA’ PRODUTTIVE
- 3.21. ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- 3.22.1. ARTIGIANATO PRODUTTIVO tipo A, a basso impatto ambientale (acustico, in termini di emissione in atmosfera, in acqua e su suolo)
- 3.22.2. ARTIGIANATO PRODUTTIVO tipo B, a maggior impatto ambientale (acustico, in termini di emissione in atmosfera, in acqua e su suolo)

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

4.00 ATTREZZATURE COMMERCIALI E TERZIARIE

4.11.MERCATI DI QUARTIERE

4.12.1.COMMERCIO AL MINUTO DI TIPO A:

Comprende esercizi caratterizzati da:

- bassa o nulla specializzazione
- prodotti voluminosi e pesanti
- prodotti comuni
- rapporto spersonalizzato tra utente ed esercente
- necessità di accesso diretto con auto e tempo di “acquisto” basso

Le tabelle merceologiche ivi ricomprese saranno eventualmente definite dal piano di settore;

4.12.2.COMMERCIO AL MINUTO DI TIPO B:

Comprende esercizi caratterizzati da:

- elevata specializzazione
- prodotti rari e di qualità
- prodotti comuni
- rapporto personalizzato tra utente ed esercente
- tempo di accesso medio e tramite percorsi pedonali

Le tabelle merceologiche ivi ricomprese saranno eventualmente definite dal piano di settore

(NB la destinazione a Commercio ricomprende anche la somministrazione di cibi e bevande)

4.13.GRANDI MAGAZZINI

4.14.FIERE ESPOSIZIONI

4.15.DEPOSITI PER IL TRASPORTO DELLE MERCI.

4.16.COMMERCIO ALL'INGROSSO

4.40.BANCHE, FINANZA

4.41.ATTIVITA' DIREZIONALI IN GENERE

4.42.UFFICI PRIVATI, ASSICURATIVI E VARI

4.43.LIBERE PROFESSIONI

4.44.SERVIZI QUOTIDIANI E BANALI

5.00.RESIDENZE

5.10.ABITAZIONI

5.11.RESIDENZE COLLETTIVE

5.12.ANNESSI ALLA RESIDENZA

6.00 ATTREZZATURE TURISTICHE

6.10.ESERCIZI ALBERGHIERI (LR18/06)

6.10.1.ALBERGHI (LR18/06)

6.10.2.MOTELS(LR18/06)

6.10.3.ALBERGHI RESIDENZIALI(LR18/06)

6.10.4.ALBERGHI DIFFUSI(LR18/06)

6.10.5.VILLAGGI ALBERGHI(LR18/06)

6.10.6.RESIDENZE DELLA SALUTE-BEATY-FARM(LR18/06)

6.20.ESERCIZI EXTRALBERGHIERI

6.20.1.COUNTRY-HOUSE – RESIDENZE DI CAMPAGNA(LR18/06)

6.20.2.CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE(LR18/06)

6.20.3.CASE PER FERIE(LR18/06)

6.20.4.CASE RELIGIOSE DI OSPITALITA'(LR18/06)

6.20-5.CENTRO SOGGIORNO STUDI(LR18/06)

6.20.6.OSTELLI DELLA GIOVENTU'(LR18/06)

6.20.7.KINDERHEIMER-CENTRI DI VACANZA PER RAGAZZI(LR18/06)

6.20.8.RIFUGI ESCURSIONISTICI(LR18/06)

6.30 ESERCIZI RICETTIVI ALL'ARIA APERTA

6.30.1.CAMPEGGI(LR18/06)

6.30.2.VILLAGGI TURISTICI(LR18/06)

6.30.3.CAMPING VILLAGE(LR18/06)

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

6.40STR. RICETT. ALL'ARIA APERTA NON APERTE AL PUBBLICO E CAMPEGGI
DIDATTICO EDUCATIVI(LR18/06)

6.50.AREE ATTREZZATE DI SOSTA TEMPORANEA(LR18/06)

6.60.RESIDENZE D'EPOCA(LR18/06)

7.10.ASSENZA DI UTILIZZAZIONE

7.20.DISMISSIONE E ABBANDONO

2. Per ciascuna zona omogenea individuata dal piano, le presenti norme tecniche di attuazione prescrivono le destinazioni d'uso ammesse, ed, eventualmente, le relative quote massime di superfici realizzabili, per ogni singolo intervento o per un particolare ambito. ~~L'ufficio tecnico terrà aggiornato un prospetto delle SUC autorizzate al fine di verificare il rispetto del limite stabilito. I limiti percentuali indicati nella suddetta tabella vanno riferiti alla SUC convenzionale totale di ogni zona omogenea, riportata nel cartiglio di ogni macroarea nelle tavole di PRG Parte Operativa (da O/1var1 a O/4var1).~~

3. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo, in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico di previsione generale.

4. La destinazione d'uso dei fabbricati deve essere conforme a quella indicata nell'atto abilitativo richiesto.

5. Il Sindaco in particolari casi e su parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, può subordinare il rilascio dell'atto abilitativo per la realizzazione degli interventi, alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo concernente la destinazione d'uso.

ART. 5 - Parametri ed indici urbanistici

1. Le previsioni ed i contenuti del PRG vengono attuati secondo indici di utilizzazione ammissibile, ottenuti da opportune applicazioni dei parametri urbanistici elencati nei successivi commi (**il cui riferimento generale va ricercato ormainel RR 2/2015 e s.m.i.**):

2. ST – Superficie Territoriale:

(vedi art. 2 del R.R. n.2/2015)

3. Superfici per opere di urbanizzazione, si articola in:

3.1 – Superficie per opere di urbanizzazione primaria

(vedi art. 3 del R.R. n.2/2015)

3.2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

(vedi art. 4 del R.R. n.2/2015)

4. SF – Superficie fondiaria:

(vedi art. 5 del R.R. n.2/2015)

In base alla superficie fondiaria viene calcolata la potenzialità edificatoria del lotto.

5. Sa – Superficie asservita:

(vedi art. 6 del R.R. n.2/2015)

6- Definizione di edificio esistente

(vedi art. 22 del R.R. n.2/2015)

7. As – Area di sedime:

(vedi art. 7 del R.R. n.2/2015)

8.PW – Perimetro di un edificio:

(vedi art. 9 del R.R. n.2/2015)

9.QS – Quota di spiccato:

(vedi art. 10 del R.R. n.2/2015)

10. LS – Linea di spiccato:

(vedi art. 11 del R.R. n.2/2015)

11. - Superficie coperta Sc:

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

la Superficie coperta esprime la misura in mq della superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi, chiostrine, porticati.

12. - Superficie utile coperta, Suc

(vedi art. 17 del R.R. n.2/2015)

13. - Sagoma di un edificio- Se

(vedi art. 12 del R.R. n.2/2015)

14. - Altezza di un edificio -Ae-

(vedi art. 18 del R.R. n.2/2015)

15. - Altezza di una facciata di un edificio - Af

(vedi art. 19 del R.R. n.2/2015)

16. - Altezza utile di un piano di un edificio e altezza utile di un locale - Au

(vedi art. 20 del R.R. n.2/2015)

17. -Opere pertinenziali - Op

(vedi art. 21 del R.R. n.2/2015)

18- Volume urbanistico di un edificio V

(vedi art. 139 del R.R. n.2/2015)

19. Distanze tra edifici - De

(vedi art. 23 del R.R. n.2/2015)

20. Distanze dai confini - Dc

(vedi art. 24 del R.R. n.2/2015)

21. -Distanze delle strade -Ds

(vedi art. 25 del R.R. n.2/2015)

22.indice di utilizzazione territoriale Ut:

(vedi art. 13 del R.R. n.2/2015)

23.indice di utilizzazione fondiaria Uf:

(vedi art. 14 del R.R. n.2/2015)

24.Indice di copertura- Ic

(vedi art. 15 del R.R. n.2/2015)

25. Indice di edificabilità territoriale It. Per Indice di edificabilità territoriale si intende il rapporto tra il volume ammesso in una certa zona dal PRG e la relativa superficie territoriale.

26. Indice di edificabilità Fondiaria If. Per Indice di edificabilità fondiaria si intende il rapporto tra il volume ammesso in una certa zona dal PRG e la relativa superficie fondiaria.

27.Rudere: per rudere si intendono i resti di costruzione non riconducibili alla definizione di “Edificio esistente” di cui all’articolo 22 del RR 2/2015. I ruderi non possono essere ricostruiti né recuperati.

ART. 6 - parametri e indici ecologici

1. Ai fini di garantire una utilizzazione ecologicamente sostenibile del territorio comunale il PRG Parte Strutturale prescrive indici ecologici, calcolati tramite indici ottenuti da opportuni rapporti dei parametri elencati ai successivi commi:

2. “verde privato ecologico” **Vpre:** spazio lasciato libero da sistemare a verde, di proprietà privata indispensabile per garantire la qualità ecologica degli insediamenti. Tale parametro, sia per i nuovi insediamenti che per quelli già previsti, consente di destinare una significativa quota della superficie territoriale, a verde privato che può anche essere sistemato ed attrezzato; il presente PRG Parte Operativa può reperire tali superfici anche all’interno delle superfici fondiarie, fermo restando il rispetto degli indici territoriali stabiliti dal PRG Parte Strutturale: in questo caso la superficie Vpre potrà essere calcolata ai fini della edificabilità consentita, ma dovrà essere lasciata sistemata a verde permeabile;

3. **superficie permeabile e impermeabileSp - Si:**

(vedi art. 8 del R.R. n.2/2015)

4. **Indice di permeabilità” Ip :**

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

(vedi art. 16 del R.R. n.2/2015)

Si definisce indice di permeabilità, espresso in mq/mq o in percentuale, l'indice dato dal rapporto tra la superficie permeabile del suolo e la superficie fondiaria del lotto o del comparto libera da costruzioni.

5. Indice di piantumazione Ipt: si intende il rapporto minimo tra il volume edificabile ed il numero delle alberature (di alto fusto) da piantumare; tale rapporto si intende applicabile sia in sede di redazione di Piani Attuativi sia in sede di intervento edilizio diretto, sia sulle aree pubbliche che su quelle private di pertinenza dei fabbricati.

6. Indice di verde privato ecologico Ive: si intende il rapporto tra la superficie fondiaria libera da costruzioni e la superficie per verde privato; tale rapporto si intende applicabile sia in sede di redazione di Piani Attuativi sia in sede di intervento edilizio diretto.

ART. 7- Il dimensionamento degli Standard

1. Ai sensi dell'articolo 243, comma 1 del TU, la disciplina del Capo I del RR 2/2015, sostituisce le disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, in materia di standard e di zone territoriali omogenee, anche ai sensi dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A).

Il PRG Parte strutturale, approvato nel 2009, ha previsto gli standard minimi per aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e sovracomunale, come disposto dall'art. 59 della L.R. 24.03.2000, n. 27 e gli standard minimi per aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali, come disposto dall'art. 60 della legge regionale medesima.

Ai sensi dell'art. 85 comma 3, del RR 2/2015 la dotazione minima necessaria di cui ai commi 1 e 2 del medesimo articolo è calcolata limitatamente alle effettive necessità prodotte dalle nuove previsioni.

2. Gli standard urbanistici sono stati dimensionati nel PRG Parte strutturale (nell'allegato 6 delle sue norme, alle tabb. 3 e 4) e sono ora perimetrati in termini fondiari nel PRG Parte Operativa o lo saranno in sede di formazione dei successivi Piani Attuativi, definendo le tipologie del servizio.

3. Al fine della quantificazione degli standard urbanistici, il PRG parte strutturale, come modificato da questa variante n.1 ha considerato la quota di popolazione insediabile nel decennio futuro, in circa 2559 abitanti teorici.

4. Il presente PRG Parte Operativa ha verificato il dimensionamento prescritto dalla parte strutturale, accertando il rispetto dei limiti assegnati, come si evince dalla allegata **tabella A, dalla quale risulta che la popolazione insediabile sarà contenuta entro il limite di 2537 abitanti teorici/utenti. Le variazioni apportate in sede di accoglimento delle osservazioni alla variante, sono consistite prevalentemente in riduzioni delle zone di completamento a destinazione residenziale e pertanto il numero degli abitanti teorici deve ritenersi ridotto rispetto alla stima effettuata in sede di adozione, anche se non in maniera significativa. Per questo motivo non si è proceduto al ricalcolo, operando così a favore della sicurezza in termini di dotazione di aree pubbliche.**

5. Il presente PRG Parte Operativa, **approvato nel 2009 ai sensi della LR 11/2005**, ha poi verificato la dotazione degli spazi di cui all'art. 59 del PUT, nei limiti fissati dal PRG strutturale.

ART. 8 - Il dimensionamento degli Standard per la fase attuativa del Piano Regolatore Generale

1. In sede di formazione di Piani Attuativi e in sede di rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione degli interventi, qualora necessario, dovranno essere reperite aree per standard nelle misure:

1.a) Insediamenti residenziali:

1. Le dotazioni territoriali e funzionali minime, per spazi pubblici al servizio di nuovi insediamenti residenziali di cui all'articolo 95 del RR 2/2015 sono determinate nel rispetto dei valori minimi di seguito riportati, espressi in metro quadrato per abitante insediato o da insediare:

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

a) asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado:	4mq ;
b) attrezzature di interesse comune,	4mq ;
c) spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione,	5mq ;
d) parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria,	5mq ;

Totali 18 mq

2. Gli edifici residenziali prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a metri quadrati 1 ogni metriquadrati 3 di superficie utile coperta delle parti abitative, con esclusione dei centri storici.
3. I Piani attuativi di nuovi insediamenti e di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, ai fini prevalentemente residenziali, prevedono, salvo quanto previsto al comma 1 dell'articolo 88 del RR 2/2015, che le dotazioni territoriali e funzionali minime di cui al punto 1, siano urbanizzate, sistemate e cedute gratuitamente al comune.
4. Per le dotazioni di cui al comma 1 si stabilisce che:

1.b) Insediamenti produttivi, industriali ed artigianali:

1. Le quantità minime di aree per dotazioni al servizio di edifici e insediamenti per servizi, compresa la ristorazione, sono stabilite in 70 metri quadrati di spazio per parcheggio, ed in 30 metri quadrati per verde, ogni 100 metri quadrati di superficie utile coperta adibita alle attività.
2. Le quantità minime di spazi al servizio di edifici e insediamenti produttivi sono stabilite in misura non inferiore al dieci per cento dell'intera superficie territoriale o fondiaria dell'area destinata a tali insediamenti per aree a parcheggio e, in misura non inferiore al cinque per cento della stessa superficie per aree a verde.
3. La quantità minima di spazi al servizio di strutture per servizi ricettivi alberghieri ed extralberghieri, con esclusione di quelle a carattere non imprenditoriale necessaria alla realizzazione di parcheggi e di spazi per verde è, rispettivamente, di un posto macchina, dimensionato, unitamente alle corsie di distribuzione, come previsto all'articolo 3, comma 4, per ogni due posti letto previsti e di 4 metri quadrati per ogni 30 metri quadrati di superficie utile coperta totale destinata all'attività. Nelle strutture ricettive di cui sopra le dotazioni territoriali per le attività complementari quali bar, ristorante, piccoli spazi commerciali, spazi congressuali e similari, sono quantificate riducendo del cinquanta per cento le quantità di cui al comma 1.
4. Una quantità minima di spazi per parcheggi privati o di uso pubblico su richiesta del Comune, non inferiore al cinque per cento dell'intera superficie territoriale dell'insediamento è stabilita al servizio di strutture ricettive all'aria aperta, quali villaggi turistici, campeggi e camping village, oltre alle aree private necessarie per il soddisfacimento dei requisiti obbligatori ai fini della classificazione.
5. Salvo quanto previsto all'articolo 88, comma 2, le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime previste ai commi 1, 2 e 3 sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune nella misura non superiore al cinquanta per cento. Per il restante cinquanta per cento le aree restano private o di uso pubblico su richiesta del Comune.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo, si applicano sia in caso di intervento diretto che per la redazione di piani attuativi.

1.c) Insediamenti commerciali:

1. La dotazione territoriale e funzionale minima per parcheggi al servizio di attività commerciali, dimensionati, unitamente alle corsie di distribuzione, come previsto all'articolo 3, comma 4 (RR 2/2015), è determinata in modo progressivo rispetto a frazioni della superficie di vendita, nel modo seguente:
 - a) un posto auto ogni 22 metri quadrati di superficie di vendita fino a 250 metri quadrati;
 - b) un posto auto ogni 20 metri quadrati di superficie di vendita da 251 metri quadrati e fino a 900 metri quadrati;
 - c) un posto auto ogni 15 metri quadrati di superficie di vendita da 901 metri quadrati e fino a 2.500 metriquadrati;

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

d) un posto auto ogni 12 metri quadrati di superficie di vendita del settore non alimentare e un posto auto ogni otto metri quadrati di superficie di vendita del settore alimentare, per superfici superiori a 2.500 metri quadrati.

2. Nel caso di attività miste del settore alimentare e non alimentare, la dotazione di parcheggi di cui al comma 1, lettera d) è determinata in rapporto alle relative superfici di vendita.
3. Le dotazioni territoriali e funzionali minime destinate a verde sono stabilite in misura non inferiore al venti per cento della superficie di vendita.
4. Nel caso di esercizio congiunto o promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3. Nel caso in cui la superficie di vendita al dettaglio risulti separata e distinta dalla superficie di vendita all'ingrosso le stesse disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano alla superficie di vendita al dettaglio. Per le attività di vendita all'ingrosso si applicano le quantità di dotazioni territoriali per parcheggi e verde come previste all'articolo 86, commi 2 e 5 (RR 2/2015).
5. Ai fini del rispetto delle quantità minime di cui ai commi 1, 2, 3 e 4, sono computabili anche le aree private poste all'interno dell'insediamento, da sistemare ed urbanizzare per adibire ad uso pubblico sulla base di convenzione o atto d'obbligo registrati e trascritti, al fine di garantire la loro manutenzione, gestione e fruibilità pubblica. Salvo quanto previsto all'articolo 88, comma 2, è facoltà del comune richiedere la cessione gratuita di tutte o parte di tali aree sistemate e urbanizzate.
6. Per superficie di vendita si intende la superficie utile interna definita all'articolo 4, comma 1, lettera c) del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e dell'articolo 18, comma 1, lettere d) ed e) della legge regionale 13 giugno 2014, n. 10 (Testo unico in materia di commercio).
7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano sia in caso di intervento diretto che per la redazione di piani attuativi.
8. Gli insediamenti di cui al presente articolo prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a 1 metro quadrato ogni 3 metri quadrati di superficie di vendita.
9. Ai sensi dell'articolo 67, comma 2 del TU, non sono richieste dotazioni territoriali e funzionali per gli interventi nei centri storici.

1.d) Insediamenti direzionali e per la ristorazione:

aree per verde e parcheggi, come previsto dall'art. 61 della L.R. 27/2000, nella misura di:

- 60 mq. per aree per parcheggio ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento adibita alle attività, escluse le sedi viarie;
- 40 mq. per aree per verde ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Una quota parte di tali aree, non inferiore al 50 %, sistemate e urbanizzate, sono cedute al Comune.

La restante quota delle aree è da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, e ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2, della L. 122/89.

All'interno dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde privato dovranno essere impiantate n. 1 alberatura di alto e medio fusto, ogni 40 mq. di superficie libera dalle costruzioni; in sede di rilascio del certificato di agibilità, il Comune accerta la sussistenza di tale requisito.

1.e) Insediamenti turistico- produttivi, anche extralberghieri:

aree per verde attrezzato, parcheggi e attrezzature di interesse comune, come previsto dall'art. 61 della L.R. 27/2000, nella misura di:

- n. 1 posto macchina per ogni n. 2 posti letto previsti;*
- 4 mq. ogni 100 mc. di volume destinato all'attività per aree per verde*

Una quota parte di tali aree, non inferiore al 50 %, sistemate e urbanizzate, sono cedute al Comune.

La restante quota delle aree è da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, e ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2, della L. 122/89.

All'interno dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde privato dovranno essere impiantate n. 1 alberatura di alto e medio fusto, ogni 40 mq. di superficie libera dalle costruzioni; in sede di rilascio del certificato di agibilità, il Comune accerta la sussistenza di tale requisito.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

1.f) Insediamenti turistico- residenziali:

aree per verde e parcheggi, come previsto dall'art. 61 della L.R. 27/2000, nella misura di:

- 40%, escluse le sedi viarie, dell'intera superficie della zona destinata a tali insediamenti.
- 40 mq. per aree per verde ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Una quota parte di tali aree, non inferiore al 50 %, sistemate e urbanizzate, sono cedute al Comune.

La restante quota delle aree è da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, e ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2, della L. 122/89.

All'interno dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde privato dovranno essere impiantate n. 1 alberatura di alto e medio fusto, ogni 40 mq. di superficie libera dalle costruzioni; in sede di rilascio del certificato di agibilità, il Comune accerta la sussistenza di tale requisito.

5 % dell'intera zona destinata a tali insediamenti per aree a verde pubblico, da utilizzare come verde ornamentale

2. Il Comune, con provvedimento motivato in relazione alla specifica ubicazione degli insediamenti di cui al presente articolo, può consentire che la cessione delle aree pubbliche per standard sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche.

3. Il comune, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, può accordare la facoltà, anche in relazione alle disposizioni di cui sopra e con provvedimento motivato, che le aree pubbliche per standard possano essere monetizzate in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari.

4. Il Comune utilizza le somme ricavate esclusivamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Capo II – Criteri e Modalità degli interventi edilizi

Art. 9 Criteri generali

1. Il piano, accoglie pienamente i criteri dettati dalla vigente normativa regionale, in ordine agli interventi edilizi, ovvero:

- a) il recupero ai fini abitativi degli edifici esistenti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di migliorare l'uso degli edifici medesimi;
- b) la diffusione di soluzioni tecniche che contribuiscano al miglioramento ambientale degli edifici e al risparmio energetico;
- c) l'adozione di tecniche edilizie conformi ai criteri di sviluppo sostenibile per ridurre il consumo delle risorse naturali e migliorare la qualità ed il comfort degli ambienti di vita e di lavoro;

ART. 10 - Categorie di intervento edilizio

1. Ai fini degli interventi edilizi il PRG Parte Operativa assume le seguenti definizioni desunte dal PRG Parte Strutturale, con riferimento, ove possibile, alle norme vigenti di carattere regionale (TU L.R. 1/2015):

- a) **interventi di manutenzione ordinaria (MO),**
(art. 7 comma 1 a) del T.U. L.R. 1/2015)
- b) **interventi di manutenzione straordinaria (MS),**
(art. 7 comma 1 b) del T.U. L.R. 1/2015)
- c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo (RC),**
(art. 7 comma 1 c) del T.U. L.R. 1/2015)
- d) **Ristrutturazione edilizia (RE):**
(art. 7 comma 1 d) del T.U. L.R. 1/2015)
- e) **Nuova costruzione (NC),**
(art. 7 comma 1 e) del T.U. L.R. 1/2015)
- f) **Ristrutturazione urbanistica (RU),** quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
(art. 7 comma 1 f) del T.U. L.R. 1/2015)
- g) **Opere interne (OI):**
(art. 7 comma 1 g) del T.U. L.R. 1/2015)

ART. 11 - Interventi sugli edifici esistenti nelle zone A o comunque tradizionali in muratura, compresi nelle Macroaree.

1 - Il patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PRG Parte strutturale (22-11-2005) e realizzato fino al 31 dicembre del 1945, ricompreso:

- nei centri storici (Zone omogenee A);
- nei Siti di interesse naturalistico (SIC) di cui all' art. 13 della L.R. 27/2000;
- nelle aree di particolare interesse naturalistico ambientale (art. 14 della L.R. 27/2000);
- nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 (corsi d'acqua e relative fasce di rispetto dei corsi d'acqua, aree boscate, le aree di interesse archeologico), nonché la rete della infrastrutturazione storica paesaggistica del territorio e gli edifici censiti, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2005 quali beni culturali sparsi,

è recuperabile, in relazione alla loro classificazione, con le modalità di cui al Titolo V delle NTA del PRG Parte Strutturale.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

2 - Nelle more di revisione del Regolamento Edilizio Comunale e di recepimento della DGR 852/2015, le disposizioni di cui al suddetto Titolo V delle NTA del PRG Parte Strutturale, si applicano con le seguenti modalità:

- a- Nel Centro storico fino a quando non saranno censiti e classificati le aree e gli edifici, con eventuale variante al PRG Parte operativa, l'attribuzione della classificazione è fatta in sede di piano attuativo o di progetto edilizio confermata dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio;
- b- Nelle altre aree di cui al comma 1 la classificazione è fatta per singoli edifici in sede di piano attuativo o di progetto edilizio confermata dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio;

2. Il riferimento generale per la progettazione degli interventi sarà costituito dalle raccomandazioni riportate all'allegato 5 alle norme del PRG Parte Strutturale. in attesa della adozione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, adeguato alla DGR 852/2015.

3. In sede di regolamento edilizio, potranno essere indicate normative di maggior dettaglio, corredate da schede delle soluzioni conformi, tenuto anche conto della normativa regionale in materia.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Capo III – Strumenti e modalità di attuazione del piano

ART. 12 - Forme attuative previste dal Piano all'interno delle Macroaree

1. Il PRG è attuato, anche tramite opportuni accordi di programma ed intese previste dalle vigenti disposizioni:
- dallo Stato, dal comune e dagli enti pubblici territoriali per le opere pubbliche di rispettiva competenza;
 - dal comune e dai privati, anche in forma associata, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - dai privati per la realizzazione e la trasformazione degli insediamenti residenziali, produttivi e di servizio.

Il riferimento generale per le modalità attuative del PRG, è costituito dal Titolo II, sezione II del RR 2/2015.

A tali criteri è informata questa variante n.1 al PRG vigente, laddove distingue tra:

1. intervento edilizio diretto,

a.1- senza titolo abilitativo

a.2- previa acquisizione del necessario titolo abilitativo, come definito alla LR n.1/2015 e corresponsione del contributo per gli oneri di Urbanizzazione. Tale modalità riguarda le zone già urbanizzate (zone A,B;D di compl, F di compl.).

2. attuazione diretta condizionata, nel caso di

a) interventi relativi ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali di cui all'articolo 95 del TU, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;

Per queste zone che il PRG Parte Operativa definisce B0, fornisce essenziali indicazioni planovolumetriche e di disegno di suolo, alle quali risulterà condizionata la utilizzazione edilizia delle aree. Il soggetto attuatore degli interventi, presenterà un progetto unitario esteso a tutto il comparto definito in planimetria, con il quale verranno dettate regole prescrittive per un corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico-ambientale, da approvarsi in sede tecnica.

In particolare, la convenzione o l'atto d'obbligo annessi al permesso di costruire devono indicare:

- a. le caratteristiche dell'intervento proposto secondo gli indici urbanistici ed edilizi;*
- b. la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);*
- c. la superficie totale delle aree ad uso privato distinte in ragione dell'uso*
- d. le opere di urbanizzazione primaria con la descrizione dei lavori da eseguirsi ed i tempi della loro realizzazione;*
- e. la parte delle distinte quote delle urbanizzazioni da realizzare per ognuno degli eventuali stralci in cui si prevede l'attuazione del comparto;*
- f. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità dell'insediamento;*
- g. le garanzie finanziarie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione: gli importi cauzionali sono restituiti solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;*
- h. le sanzioni convenzionali a carico del proprietario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.*

b) interventi relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi di cui all'articolo 96 del TU di nuova previsione, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

c) interventi di ristrutturazione urbanistica, relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizidismessi di cui all'articolo 97, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utilecoperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;
d) interventi di ristrutturazione urbanistica relativi a insediamenti prevalentemente residenziali, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferioreo uguale a 1.000 metri quadrati;
e) interventi di ristrutturazione urbanistica e cambiamento di destinazione d'uso di edifici in zona agricola di cui all'articolo 91, comma 13 del TU;
f) interventi che comportano la redazione del piano aziendale convenzionato di cui all'articolo 90, comma 5 delTU;
g) interventi relativi ai procedimenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160(Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, aiseni dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6agosto 2008, n. 133.).

3. attuazione previa approvazione di Piano Attuativo

1. L'approvazione del piano attuativo di cui al Titolo III, Capo I, è obbligatoria nei casi indicati all'art. 101 del RR 2/2015, ed in particolare per i seguenti:

- a) interventi negli insediamenti che rivestono valore storico culturale di cui all'articolo 92 del TU, ad eccezione di quelliprevisti ad attuazione diretta dall'articolo 64, comma 1 del TU e dei casi di modalità di attuazione diretta condizionatadi cui al punto precedente;
 - b) interventi relativi ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali di cui all'articolo 95 del TU, ad eccezione dei casi di modalità di attuazione diretta condizionata di cui al punto precedente;
 - c) interventi relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi di cui all'articolo 96 di nuova previsione,ad eccezione di quelli che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utilecoperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;
 - d) interventi di ristrutturazione urbanistica, relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizidismessi di cui all'articolo 97, ad eccezione di quelli che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizioo superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;
 - e) interventi di ristrutturazione urbanistica relativi a insediamenti prevalentemente residenziali di cui all'articolo94, ad eccezione dei casi di modalità di attuazione diretta condizionata di cui al punto precedente;
- Per le procedure, le modalità redazionali, i limiti di vigenza del piano attuativo si farà riferimento alle disposizioni del RR 2/2015.**

ART. 13 – Recupero urbanistico degli insediamenti abusivi

1. Il PRG Parte Strutturale, ha individuato vari contesti, in cui si rende necessario il recupero urbanistico di insediamenti abusivi, pur se riferiti a situazioni di dimensioni ed importanza assai diverse:

- 1- complessi di edifici oggetto dei condoni edilizi del 1985, 1994 e 2004;
- 2- complessi di edifici realizzati da privati ed enti pubblici a seguito del sisma del 1997 (art. 66 della LR11/2005).

2. Relativamente ai primi sono riportate, di seguito, le schede dei distinti comparti (Sellano e Postignano) in cui sono previsti:

- a- la demolizione di alcuni fabbricati, ammessi alla sanatoria ma caratterizzati da impianto urbanistico e consistenza edilizia incongrui con il contesto tutelato;
- b- l'adeguamento dei fabbricati da mantenere ai caratteri della edilizia tradizionale, al fine di conferire loro il minimo di decoro necessario per gli ambienti in cui sono situati;

3. Relativamente ai complessi di cui al comma 1 punto 2, sono stati riportati nelle tavole di PRG Parte Operativa, laddove congruenti con l'assetto urbanistico dei vari nuclei, applicando le disposizioni di cui all'art. 66 della LR 11/2005 e delle NTA del PRG Parte Strutturale.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa



prescrizioni specifiche o note

Edificio 1 - Il corpo A dovrà essere intonacato e la porta dovrà essere in legno. Il corpo C dovrà essere coperto in legno e manto in coppi della stessa altezza del corpo B

Il corpo D dovrà essere ricostruito con la stessa sagoma (altezza e profondità, andamento della falda come corpi B e C)

Edificio 2 - Il corpo B dovrà essere demolito e ricostruito di stessa sagoma del corpo A. Entrambi dovranno essere intonacati e gli infissi dovranno essere in legno ed il manto sarà in coppi,

Edificio 3 - I corpi B, C dovranno essere costruiti in muratura con stessa sagoma del corpo A. Nelle parti porticate l'intradosso del tetto dovrà essere in legno con manto in coppi

Edificio 4 - Il fabbricato dovrà essere intonacato, la copertura dovrà essere in coppi, gli infissi in legno

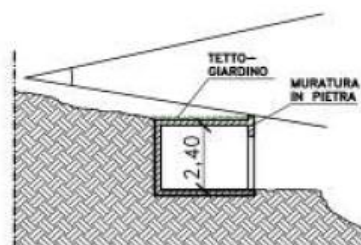
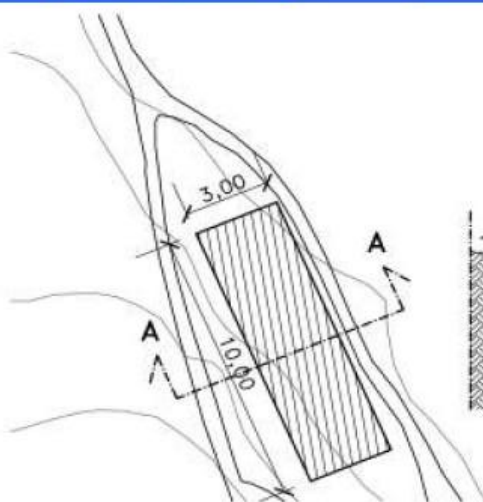
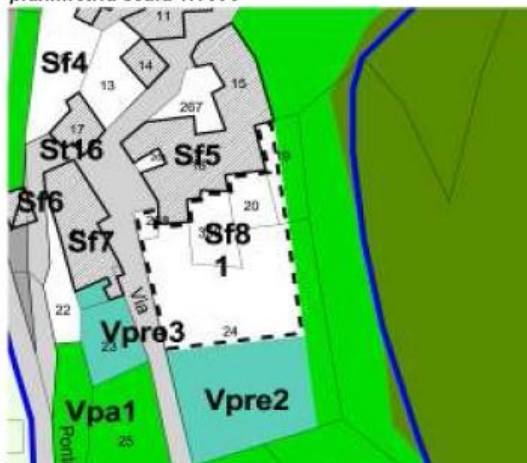
Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

PRG COMUNE DI SELLANO	
parte operativa - piani volumetrici	
centro	3.10 Sellano
zona omogenea	A

planimetria scala 1:1000



prescrizioni specifiche o note

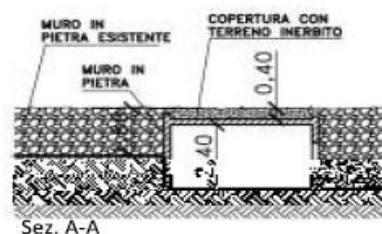
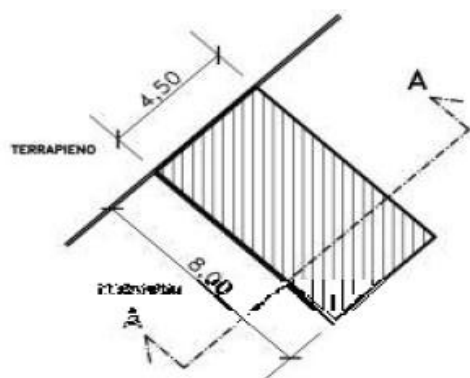
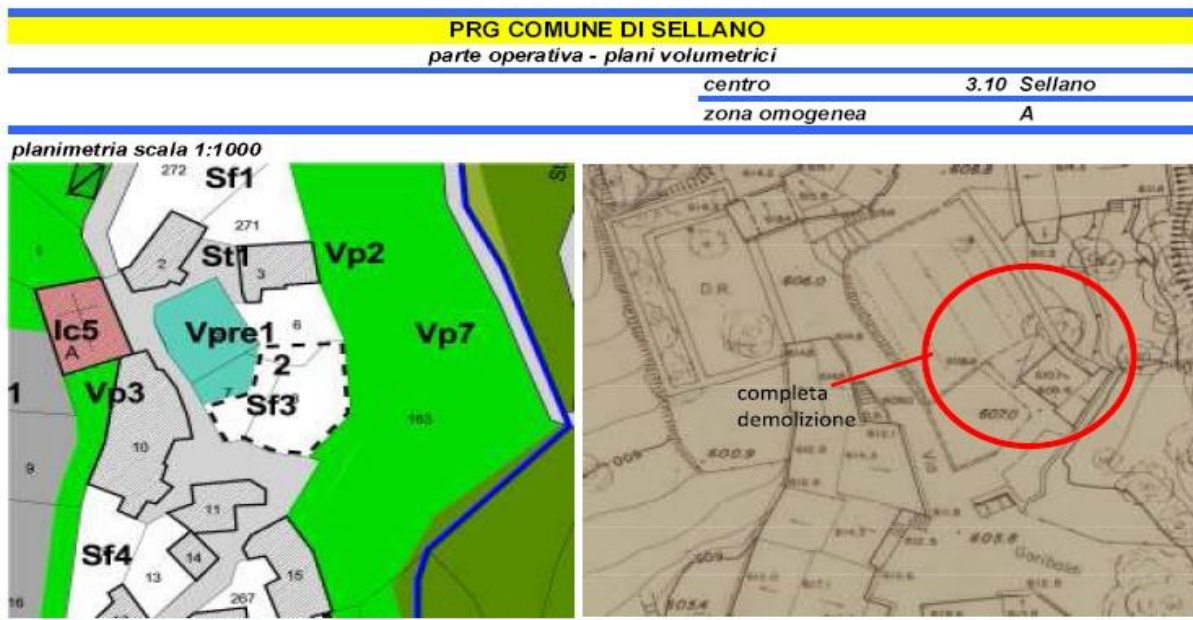


Dovranno essere demolite tutte le costruzioni oggetto di sanatoria e ricostruiti i mq. equivalenti di superficie incassati nel terreno, addossati al salto di quota esistente. La copertura dovrà essere trattata a tetto-giardino e l'intera costruzione dovrà essere rivestita in pietra, messa in opera secondo tradizione.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa



prescrizioni specifiche o note



La stessa volumetria oggetto di sanatoria dovrà essere ricostruita con sedime rettangolare (sedime orientativamente indicato in planimetria), ribassata rispetto all'attuale piano di campagna, tanto che la sua sommità risulti inferiore al muro di pietra esistente.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Capo IV - Norme per le zone omogenee (all'interno del Sistema insediativo definito dal PRG Parte Strutturale)

Art. 14 Il sistema insediativo

1. Consiste nel quadro d'insieme delle macroaree, costituente l'armatura urbana definita dal PRG Parte Strutturale e a cui si riferisce il PRG Parte Operativa per l'attuazione degli interventi e per il raggiungimento delle ipotesi di trasformazione. Tenuto conto della realtà delle singole macroaree e delle esigenze di equa distribuzione dei servizi, della dotazione degli spazi pubblici secondo criteri di efficacia, efficienza ed economia nonché della loro migliore gestione funzionale, le macroaree sono state raggruppate a tal fine in **ambiti territoriali**, come di seguito elencati:

c.5.1. Ambito di Orsano comprendente le macroaree di:

- 1.1-Biscina
- 1.2-Casaleto
- 1.3 Casa Fedeli
- 1.4 Casa Pallara
- 1.5 Casa Rampi
- 1.6 Case Celle
- 1.7 Colletrampo
- 1.8 Fontemarina
- 1.9 Il Tribbio
- 1.10 La Torre
- 1.11 Molini d'Orsano
- 1.12 Orsano
- 1.13 Paraonda

c.5.2. Ambito di Cammoro-Pupaggi comprendente le macroaree di:

- 2.1 Apagni
- 2.2 Cammoro/ Valle di Cammoro (var.1)
- 2.3 Casale Ronchetti
- 2.4 Fonni
- 2.5 Le Vene
- 2.6 Piè di Cammoro
- 2.7 Pupaggi
- 2.8 S. Chiara
- 2.9 Sterpare
- 2.10 Sterpare Croce

c.5.3. Ambito di Sellano- Villamagina – Casalecomprendente le macroaree di:

- 3.1 Calcinaro
- 3.2 Cappuccini
- 3.3 Forfi/case basse
- 3.4 Il Colle
- 3.5 Le Terne
- 3.6 Molino
- 3.7 Montalbo
- 3.8 Ottaggi
- 3.9 Postignano
- 3.10 Sellano/Casaino
- 3.11 San Martino
- 3.12 Soglio
- 3.13 Villamagina/ Casale/Mocali
- 3.14 Vio
- 3.15 Canile intercomunale

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

3.16 Casale Amici (var.1)

3.17. Canile privato presso Ottaggi

c.5.4.Ambito del Montesantese comprendente le macroaree di:

- 4.1 Ceseggi
- 4.2 Civitella
- 4.3 Montesanto
- 4.4 Peneggi/ San Giuseppe
- 4.5 Petrognano
- 4.6 Piaggia, Palombara
- 4.7 Piaggiarella
- 4.8 Renaro
- 4.9 Setri

Per ciascuna delle macroaree sopraelencate il PRG Parte Operativa, **alle tavole O/1 (Var. 1) , O/2 (Var. 1), O/3.a (Var. 1), O3.b (Var. 1), O/4 (Var. 1) in scala 1:2.000** ha definito le zone omogenee e la loro articolazione in aree funzionali, le destinazioni ammesse ed il disegno di suolo delle superfici fondiarie,

Art. 15- Lo spazio urbano

1. Il P.R.G. Parte Strutturale, nella **carta di sintesi S2 (Var. 1)**, ha delimitato lo spazio urbano, che comprende il sistema degli insediamenti abitativi esistenti e programmati ricompresi in macroaree all'interno delle quali ha individuato i tessuti come definiti all'art. 3 delle relative NTA.

2. Il P.R.G. Parte Operativa disciplina ora dettagliatamente le destinazioni d'uso ammesse all'interno della macroarea. Al fine di favorire l'integrazione funzionale tra residenza, terziario e attività compatibili, per i tessuti prevalentemente residenziali, sono state assegnate dalla Parte Strutturale le seguenti percentuali minime e massime per ogni tipologia di destinazione d'uso/

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

che il P.R.G. Parte Operativa articola adesso ai successivi articoli in relazione alle caratteristiche e ubicazione di ogni di zona omogenea.

3. Ad eccezione del tessuto esistente di formazione storica, il perimetro delle singole macroaree può essere modificato in sede di P.R.G. Parte Operativa senza che ciò costituisca variante al P.R.G. Parte Strutturale, una sola volta, a condizione che, in riferimento ai dati contenuti nell' allegato 6 delle NTA del PRG Parte Strutturale "Dimensionamento":

- a) *la modifica interessi solo le zone di nuovo impianto per un valore massimo del 10% della superficie a tal fine destinata e a condizione che tale ampliamento sia in continuità con tali zone e non interessi zone vincolate;*
- b) *il volume non superi del 5% quello previsto nella macroarea per le zone di nuovo impianto come quantificata nell'allegato 6 delle NTA del PRG Parte Strutturale "Dimensionamento";*
- c) *le modifiche e gli incrementi siano finalizzati a perseguire migliori soluzioni di assetto complessivo dal punto di vista urbanistico, di accessibilità, di condizioni ambientali, di qualità paesaggistiche, di dotazione di standard.*

4. Il P.R.G. Parte Operativa, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. Parte Strutturale, in riferimento a ciascuna macroarea, nel rispetto dei contenuti dell' allegato 6 delle NTA del PRG Parte Strutturale "Dimensionamento":

- 1. perimetra in termini fondiari i tessuti esistenti di formazione recente e le zone di nuovo impianto fermo restando:
 - la perimetrazione fondiaria della macroarea modificabile come al comma 4;

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

- il carattere peculiare e prevalente del tessuto esistente di formazione recente o della zona di nuovo impianto;
- 2. articola in zone omogenee di cui al D.M. 1444/68 i Tessuti esistenti di formazione recente e le zone di nuovo impianto assegnando ad esse specifici caratteri e parametri d'intervento urbanistici ed edilizi;
- 3. definisce le norme tecniche d'attuazione nel rispetto di quelle di P.R.G. Parte Strutturale, specificando ed eventualmente articolando gli interventi ammessi;
- 4. assicura il soddisfacimento degli standard.

5. Le macroaree sono state elencate e dettagliate in tessuti alla **tabella 5 dell'allegato 6** delle NTA del PRG Parte Strutturale.

Art. 16 - Zone "A": parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

1. Le zone A riguardano i tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziale definiti ed individuati dal PRG Parte Strutturale; sono le parti del territorio totalmente edificate, interessate da aggregazione di edifici, o edifici isolati, con relative aree di pertinenza, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale a destinazione prevalentemente residenziale, piccole attività produttive artigianali e commerciali compatibili con la residenza, attività turistico-ricettive con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, nonché da spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli.

2. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione.

3. Nelle zone A è obbligatoria l'approvazione del piano attuativo, ad eccezione dei seguenti interventi ad attuazione diretta:

- a) interventi di cui all' articolo 7, comma 1 , lettere a), b), c) del TU LR 1/2015, e di ristrutturazione edilizia che non comporti aumento della SUC o modifiche della sagoma e dell'area di sedime preesistenti;
- b) cambiamenti di destinazione d'uso ai sensi dell' art. 155 del TU LR 1/2015, commi 4 e 7 dell' articolo 118, comma 2 , lettere e) ed h);
- c) interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all' articolo 159 del TU LR 1/2015;
- d) interventi sugli edifici di cui all' articolo 157 del TU LR 1/2015 e quelli connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica di cui all'articolo 17, comma 3, lettera b) e comma 7 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I ;
- e) interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l'arredo urbano.

4. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti a condizione che siano rispettate la classificazione degli immobili e le modalità di realizzazione contenute nella deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 (Disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente), Allegato A), articoli da 1 a 30 e da 41 a 44.

5. I proprietari di almeno il cinquantuno per cento del valore in base all'imponibile catastale delle unità immobiliari ricomprese in un isolato edilizio, che attuano, a mezzo di piano attuativo o programma urbanistico, interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché gli interventi di cui al comma 1 , lettere c) e d), possono costituire un consorzio, da attuare con le modalità previste all' articolo 27, comma 5 della l. 166/2002 , ai fini della presentazione comune delle proposte di intervento di recupero.

6. I piani attuativi ed i programmi urbanistici di cui al presente Capo sono adottati ed approvati con le modalità di cui all' articolo 56 del TU LR 1/2015, i cui termini di pubblicazione sono ridotti della metà, relativi a tutti i procedimenti previsti dal presente TU.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

7. All'interno dei centri storici sono consentiti piani attuativi di iniziativa pubblica a seguito di calamità naturali, finalizzati ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Tali piani sono approvati con le procedure di cui all'articolo 32, comma 3 del TU LR 1/2015 e possono comportare ampliamenti delle volumetrie esistenti limitati a rendere funzionali le unità immobiliari.

8. nelle Zone A sono ammesse le destinazioni d'uso indicate alla successiva tabella riassuntiva. ~~I limiti percentuali indicati nella suddetta tabella vanno riferiti alla SUC convenzionale totale di ogni zona omogenea, riportata nel cartiglio di ogni macroarea nelle tavole di PRG Parte Operativa (da O/1 a O/4).~~

INDICI			
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)		-non applicab.	Non sono previsti interventi di nuova edificaz.
Altezza massima (H)		-pari a quelle degli edifici esistenti	
Indice di permeabilità (Ipm)		-non minore di quello esistente	
Indice di piantumazione (Ipt)		-non dovuto	
Indice di verde privato ecologico (Ivpe)		-non dovuto	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.10	Trasporto	Nessun limite	
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno studiarsi accorgimenti per limitare l'impatto ambientale e paesaggistico degli interventi
1.30	Pubblica amministrazione	Nessun limite	
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.32	Culto	Nessun limite	
1.33.1	Sanità/ambulatori medici	Nessun limite	
1.34	Istruzione	Nessun limite	
1.35	Attività sportive	Nessun limite	
1.36	Edifici per lo sport	Nessun limite	
1.37	Servizi privati per attrezzature sport. Ricett. ricreative	Nessun limite	
1.42	Difesa, ordine pubblico	Nessun limite	
1.44	Aree per la protezione civile e l'emergenza	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite	
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite	
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	
2.43	impianti produttivi agroalimentari	Nessun limite	
2.44	costruzioni per la vendita di prodotti agricoli dell'azienda	Nessun limite	
2.45	costruzioni per centri di documentazione della attività dell'azienda, per la ricerca,	Nessun limite	

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

	per lo sviluppo di produzioni tipiche		
2.46	costruzioni per la ricettività rurale	Nessun limite	
3.21	Artigianato di servizio	Max 50% Sue	
3.22.1	Artigianato produttivo tipo A	Max 50% Sue	
4.11	Mercati di quartieri	Nessun limite	
4.12.1	Commercio al minuto tipo A	Nessun limite	
4.12.2	Commercio al minuto tipo B	Nessun limite	
4.40	Banche finanza	Nessun limite	
4.41	Attività direzionali	Nessun limite	
4.42	Uffici privati, assic. , vari	Nessun limite	
4.43	Libere professioni	Nessun limite	
4.44	Servizi quotidiani e banali	Nessun limite	
5.10	Abitazioni	Nessun limite	Min 30%
5.11	Residenze collettive	Nessun limite	
5.12	Annessi alla residenza	Nessun limite	Non ammesse nuove volumetrie
6.10.1	Alberghi	Max 20% Sue	
6.10.3	Alberghi residenziali	Nessun limite	
6.10.4	Alberghi diffusi	Nessun limite	
6.10.6	Residenze della salute	Nessun limite	
6.20.2	Case appart. Vacanze	Nessun limite	
6.20.3	Case per ferie	Nessun limite	
6.20.4	Case religiose di ospitalità	Nessun limite	
6.20.5	Centro di soggiorno studi	Nessun limite	
6.20.6	Ostelli della gioventù	Nessun limite	
6.20.7	Kinderheimer- vacanze ragazzi	Nessun limite	

ART.17 – zone “B” ,di completamento prevalentemente residenziali

1. Le zone B riguardano i tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi individuati dal PRG Parte Strutturale. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento, con la presenza di attività produttive artigianali compatibili con la residenza, commerciali, direzionali e attività turistico-ricettive nonché di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, nonché da spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli.

2. In tali tessuti è consentita la nuova edificazione tramite intervento edilizio diretto nel rispetto dell' If e dell'Uf stabiliti dal PRG Parte Strutturale.

3. Nei Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi, il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentata da specifica Delibera di consiglio Comunale.

4. Gli interventi ammessi dovranno conformarsi a quanto già esistente senza alterare l'assetto morfologico in atto e rifarsi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali degli edifici esistenti qualora questi abbiano valore testimoniale dello sviluppo urbano.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

5. Il P.R.G. Parte operativa articola e delimita fondiariamente i tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali assimilandoli alle zone omogenee B e per servizi assimilati alle zone omogenee F, di cui al D.M. 1444/68.

6. Per ciascuna delle diverse zone B che il P.R.G. Parte Operativa ha stabilito, sono stati definiti diversi parametri urbanistici, edilizi ed ecologici comunque entro i seguenti limiti:

Uf(mq/mq)	Ip (%)	Sc (%)	H (m)
esistente/ da 0,33 a 0,60	30	40	6,5

7. Per le zone F il P.R.G. Parte Operativa ha definito la loro destinazione e la tipologia del servizio. La loro attuazione, qualora comporti la realizzazione di edifici, non supera i seguenti parametri fissati dal PRG Parte Strutturale:

Ut(mq/mq)	Ip (%)	Sc (%)	H (m)
esistente / fino a 0,5	30	40	6,5

L'attuazione è subordinata alla predisposizione di un progetto di opera pubblica che, qualora comporti interventi RE3, RU, AM e NC deve essere corredato da studi di microzonazione sismica ai sensi della D.G.R. 745/2001, art. 2 punto c). Il volume destinato dal P.R.G. Parte Operativa alla realizzazione di servizi non può essere riconvertito ai fini residenziali.

8. Nei tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi, il P.R.G. Parte operativa ha individuato ed assoggettato ad attuazione indiretta tramite piano attuativo o tramite intervento edilizio convenzionato di cui all'art. 12 c.2 lettera a.3 delle presenti norme:

- le parti del tessuto ove promuovere processi di riqualificazione urbanistica con completamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- le parti di tessuto ove l'edificazione è parzialmente o scarsamente realizzata e le opere di urbanizzazione vanno completate o realizzate.

Per tali interventi l'indice di utilizzazione fondiaria e l'altezza massima degli edifici non potranno essere superiori a quelli esistenti, garantendo gli standard necessari per la tipologia degli insediamenti. Sino alla definizione dello specifico strumento attuativo o del rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi convenzionati, sono consentiti i soli interventi di MO e MS.

1. Le zone di completamento, sono così ulteriormente articolate in funzione delle caratteristiche insediative e del grado di dotazione delle urbanizzazioni:

9.a: B1- Gli interventi dovranno tendere al miglioramento delle condizioni urbanistiche del nucleo, incrementando la attuale, insufficiente, dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche e attenuando l'impatto negativo che tali fasce edificate hanno rappresentato rispetto ai limitrofi insediamenti storici. Sarà consentito l'intervento edilizio tramite rilascio del permesso di costruire o di altro atto autorizzativo previsto dalle vigenti disposizioni.

INDICI		
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,60 mq/mq	
Altezza massima (H)	6,50 ml	
Superficie coperta Sc	40%	
Indice di permeabilità (Ipm)	0,30	
Indice di piantumazione (Ipt)	100	
Indice di verde priv. ecologico (Ivpe)	0,5	
DESTINAZIONE D'USO	QUOTA MAX	NOTE

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

CODICE	DEFINIZIONE		
1.10	Trasporto	Nessun limite	
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno studiarsi accorgimenti per limitare l'impatto ambientale e paesaggistico degli interventi
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.32	Culto	Nessun limite	
1.33.1	Sanità/ambulatori medici	Nessun limite	
1.35	Attività sportive	Nessun limite	
1.36	Edifici per lo sport	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite	Dovranno essere privilegiate soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite	Ove non realizzati al di sotto delle abitazioni la copertura dovrà essere ricoperta di terreno vegetale ed inerbita
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	
2.43	impianti produttivi agroalimentari	Nessun limite	
2.44	costruzioni per la vendita di prodotti agricoli dell'azienda	Nessun limite	
2.45	costruzioni per centri di documentazione della attività' dell'azienda, per la ricerca, per lo sviluppo di produzioni tipiche	Nessun limite	
2.46	costruzioni per la ricettività' rurale	Nessun limite	
3.21	Artigianato di servizio	Max 25% Sue	Nel totale Max 30%
3.22.1	Artigianato produttivo tipo A	Max 25% Sue	
4.11	Mercati di quartieri	Nessun limite	
4.12.1	Commercio al minuto tipo A	Nessun limite	
4.12.2	Commercio al minuto tipo B	Nessun limite	
4.40	Banche finanza	Nessun limite	
4.41	Attività direzionali	Max 30% Suc	
4.42	Uffici privati, assic. , vari	Nessun limite	
4.43	Libere professioni	Nessun limite	
4.44	Servizi quotidiani e banali	Nessun limite	
5.10	Abitazioni	Minimo 30%	
5.11	Residenze collettive	Nessun limite	
5.12	Annessi alla residenza	Nessun limite	Non ammesse nuove volumetrie
6.10.1	Alberghi	Nessun limite	
6.20.5	Centro di soggiorno	Nessun limite	

9.2: B2- Gli interventi dovranno tendere al miglioramento delle condizioni urbanistiche del nucleo, incrementando la attuale, insufficiente, dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche e attenuando l'impatto negativo che tali fasce edificate hanno rappresentato rispetto ai limitrofi insediamenti storici. Sarà consentito l'intervento edilizio tramite rilascio del permesso a costruire o di altro atto autorizzativo previsto dalle vigenti disposizioni.

INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

0,50 mq/mq

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Altezza massima (H)	6,50 ml	
Superficie coperta Sc	40%	
Indice di permeabilità (Ipm)	0,30	
Indice di piantumazione (Ipt)	100	
Indice di verde priv. ecologico (Ivpe)	0,5	
DESTINAZIONE D'USO	QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE	
1.10	Trasporto	Nessun limite
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite
		Dovranno studiarsi accorgimenti per limitare l'impatto ambientale e paesaggistico degli interventi
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite
1.32	Culto	Nessun limite
1.33.1	Sanità/ambulatori medici	Nessun limite
1.35	Attività sportive	Nessun limite
1.50	Verde pubblico	Nessun limite
		Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.50.1	Verde privato	Nessun limite
		Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite
		Dovranno essere privilegiate soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite
		Ove non realizzati al di sotto delle abitazioni la copertura dovrà essere ricoperta di terreno vegetale ed inerbita
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite
2.43	impianti produttivi agroalimentari	Nessun limite
2.44	costruzioni per la vendita di prodotti agricoli dell'azienda	Nessun limite
2.45	costruzioni per centri di documentazione della attività dell'azienda, per la ricerca, per lo sviluppo di produzioni tipiche	Nessun limite
2.46	costruzioni per la ricettività rurale	Nessun limite
3.21	Artigianato di servizio	max 25% sue
3.22.1	Artigianato produttivo tipo A	max 25% sue
4.12.2	Commercio al minuto tipo B	Nessun limite
4.42	Uffici privati, assic. , vari	Nessun limite
4.43	Libere professioni	Nessun limite
4.44	Servizi quotidiani e banali	Nessun limite
5.10	Abitazioni	Minimo 50% Sue
5.12	Annessi alla residenza	Nessun limite
		Non ammesse nuove volumetrie

b) B3- Gli interventi dovranno tendere al miglioramento delle condizioni urbanistiche del nucleo, incrementando la attuale, insufficiente, dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche e attenuando l'impatto negativo che tali fasce edificate hanno rappresentato rispetto ai limitrofi insediamenti storici. Sarà consentito l'intervento edilizio tramite rilascio del permesso a costruire o di altro atto autorizzativo previsto dalle vigenti disposizioni.

INDICI

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)		0,33 mq/mq	
Altezza massima (H)		6,50 ml	
Superficie coperta Sc		40%	
Indice di permeabilità (Ipm)		0,30	
Indice di piantumazione (Ipt)		80	
Indice di verde priv. ecologico (Ivpe)		0,7	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.10	Trasporto	Nessun limite	
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno studiarsi accorgimenti per limitare l'impatto ambientale e paesaggistico degli interventi
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.32	Culto	Nessun limite	
1.33.1	Sanità/ambulatori medici	Nessun limite	
1.35	Attività sportive	Nessun limite	
1.36	Edifici per lo sport	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite	Dovranno essere privilegiate soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite	Ove non realizzati al di sotto delle abitazioni la copertura dovrà essere ricoperta di terreno vegetale ed inerbita
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	
2.43	impianti produttivi agroalimentari	Nessun limite	
2.44	costruzioni per la vendita di prodotti agricoli dell'azienda	Nessun limite	
2.45	costruzioni per centri di documentazione della attività' dell'azienda, per la ricerca, per lo sviluppo di produzioni tipiche	Nessun limite	
2.46	costruzioni per la ricettività' rurale	Nessun limite	
3.21	Artigianato di servizio	Max 25% Sue	
3.22.1	Artigianato produttivo tipo A	Max 25% Sue	
4.11	Mercati di quartieri	Nessun limite	
4.12.1	Commercio al minuto tipo A	Nessun limite	
4.12.2	Commercio al minuto tipo B	Nessun limite	
4.40	Banche finanza	Nessun limite	
4.41	Attività direzionali	Nessun limite	
4.42	Uffici privati, assic. , vari	Nessun limite	
4.43	Libere professioni	Nessun limite	
4.44	Servizi quotidiani e banali	Nessun limite	
5.10	Abitazioni	Min 50% Sue	
5.11	Residenze collettive	Nessun limite	
5.12	Annessi alla residenza	Nessun limite	Non ammesse nuove volumetrie
6.10.1	Alberghi	Nessun limite	

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

6.20.5	Centro di soggiorno	Nessun limite	
--------	---------------------	---------------	--

9.3: B0 Si tratta di aree di limitata estensione intercluse o adiacenti alle zone del punto precedente, direttamente allacciabili, con interventi di limitata entità, alle urbanizzazioni poste in prossimità, che rientrino comunque nei limiti dimensionali di cui all'art. 101 del RR 2/2015.

La edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, con il quale il soggetto attuatore si impegnerà ad eseguire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le necessarie opere di allaccio alle reti esistenti. Il PRG, nella Parte Operativa, nelle schede allegate riportate alle pagine seguenti, provvede a dettare criteri di intervento, indirizzi per le tipologie edilizie e uno schematico planovolumetrico. Potranno essere proposte, dai proprietari aventi almeno il 50% della superficie della zona omogenea, delle soluzioni alternative, anche articolate in stralci funzionali, ma nei limiti quantitativi e secondo i criteri ispiratori fissati nelle schede allegate alle presenti NTA. Il soggetto attuatore degli interventi, presenterà un progetto unitario esteso a tutto il comparto definito in planimetria con il quale verranno dettate regole prescrittive per un corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico-ambientale, da approvarsi in sede tecnica.

In particolare, la convenzione accessiva al permesso di costruire deve indicare:

- le caratteristiche dell'intervento proposto secondo gli indici urbanistici ed edilizi;
- la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
- la superficie totale delle aree ad uso privato distinte in ragione dell'uso
- le opere di urbanizzazione primaria con la descrizione delle opere da eseguirsi ed i tempi della loro realizzazione;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità dell'insediamento;
- le garanzie finanziarie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione: gli importi cauzionali sono restituiti solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;
- le sanzioni convenzionali a carico del proprietario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.
- Nel caso di esecuzione per stralci funzionali, la disponibilità per l'allaccio alle reti eseguite nei primi stralci da parte dei soggetti attuatori degli stralci successivi e i conseguenti patti e condizioni;

INDICI			
Indice di utilizzazione territoriale(Ut)		0,20 mq/mq	
Altezza massima (H)		6,50 ml	
Superficie coperta Sc		40%	
Indice di permeabilità (Ipm)		0,30	
Indice di piantumazione (Ipt)		50	
Indice di verde priv. ecologico (Ivpe)		0,5	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno studiarsi accorgimenti per limitare l'impatto ambientale e paesaggistico degli interventi
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.33.1	Sanità/ambulatori medici	Nessun limite	
1.35	Attività sportive	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

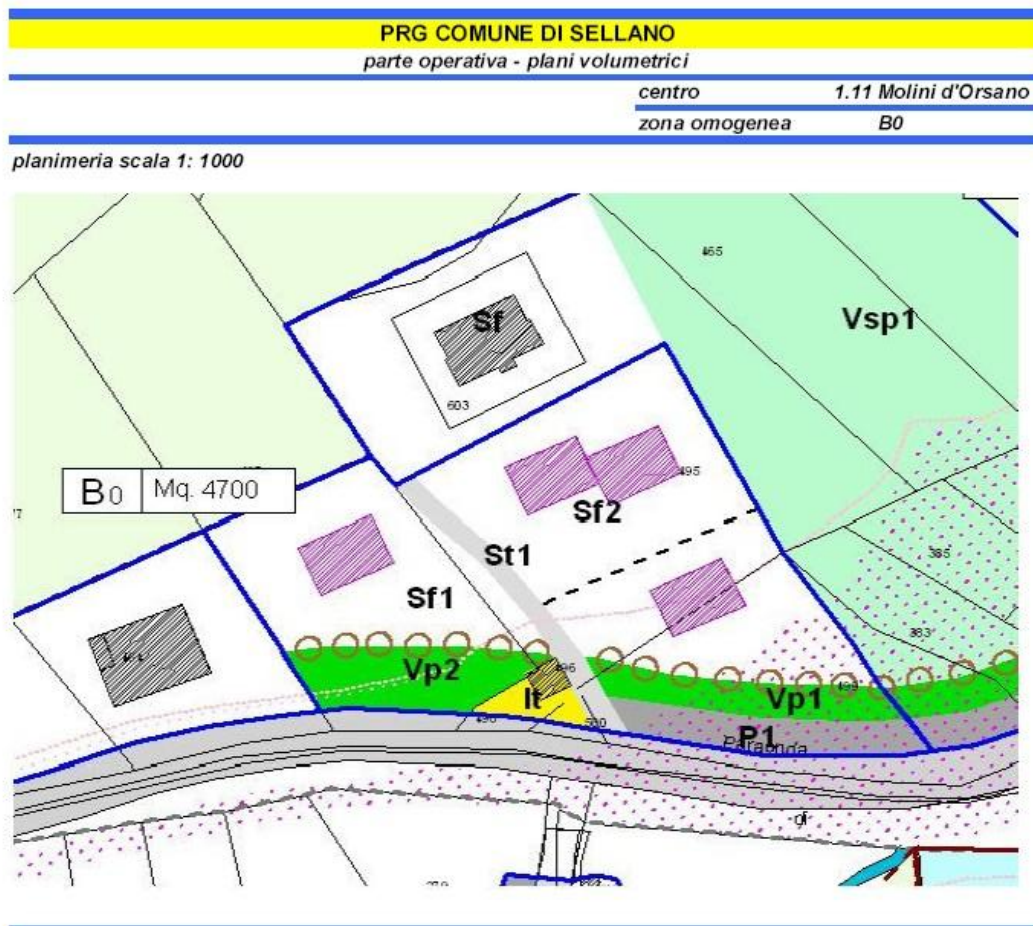
Parte Operativa

1.60	Parcheggi	Nessun limite	Dovranno essere privilegiate soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite	Ove non realizzati al di sotto delle abitazioni la copertura dovrà essere ricoperta di terreno vegetale ed inerbita
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	
2.43	impianti produttivi agroalimentari	Nessun limite	
2.44	costruzioni per la vendita di prodotti agricoli dell'azienda	Nessun limite	
2.45	costruzioni per centri di documentazione della attività dell'azienda, per la ricerca, per lo sviluppo di produzioni tipiche	Nessun limite	
2.46	costruzioni per la ricettività rurale	Nessun limite	
3.21	Artigianato di servizio	max 25% sue	
4.42	Uffici privati, assic. , vari	Nessun limite	
4.43	Libere professioni	Nessun limite	
4.44	Servizi quotidiani e banali	Nessun limite	
5.10	Abitazioni	Min. 50% Sue	

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa



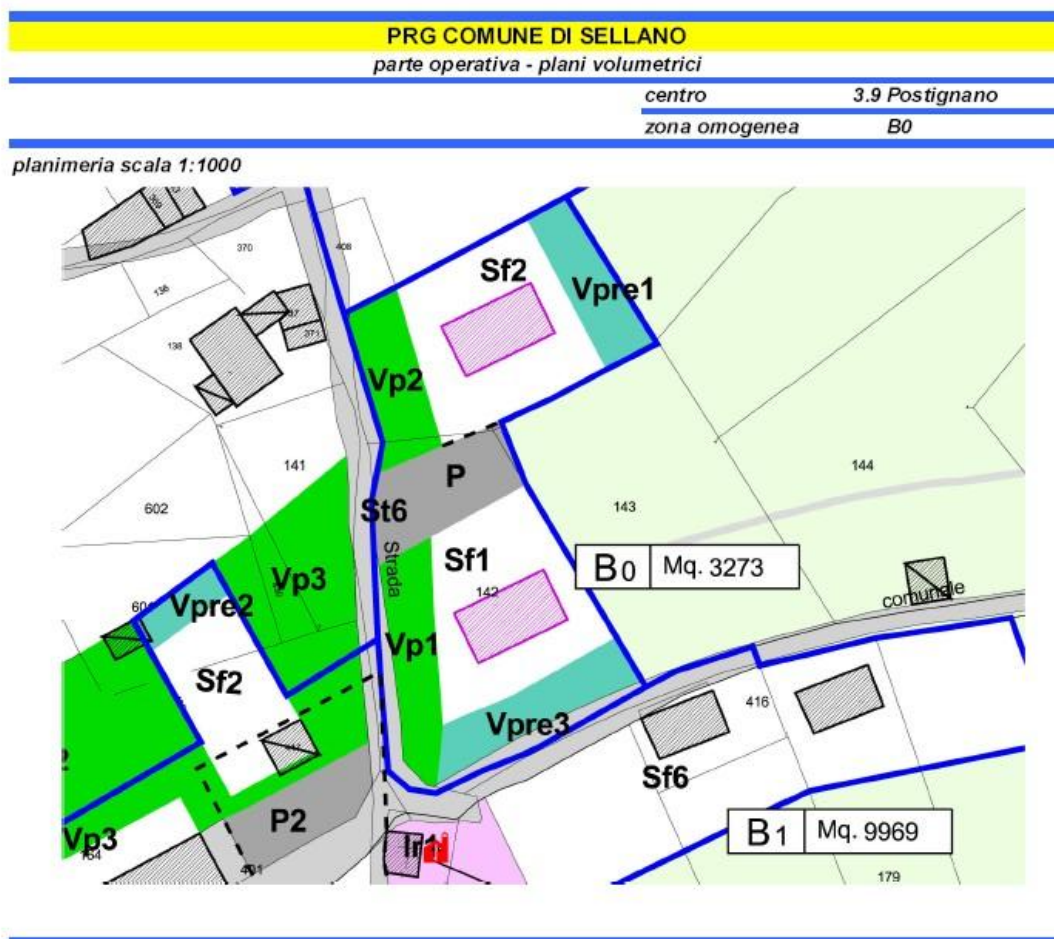
parametri									
ST	SF	Suc	H	Ab. Teor.	Pp Norma	Pp Piano	Vp Norma	Vp Piano	
4.700	3.386	940	6,50	19	57	310	95	676	

prescrizioni specifiche o note

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa



parametri

ST	SF	Suc	H	Ab. Teor.	Pp Norma	Pp Piano	Vp Norma	Vp Piano
3.273	1.624	745	6,50	15	45	349	75	671

prescrizioni specifiche o note

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

PRG COMUNE DI SELLANO	
parte operativa - piani volumetrici	
centro	3.13 Mocali
zona omogenea	B0

planimetria scala 1:1000



parametri								
ST	SF	Suc	H	Ab. Teor.	Pp Norma	Pp Piano	Vp Norma	Vp Piano
1.947	1.450	390	6,50	8	24	141	40	75

prescrizioni specifiche o note

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Norme Tecniche di Attuazione

REV1

centro

Villamagina

zona omogenea

B0



parametri

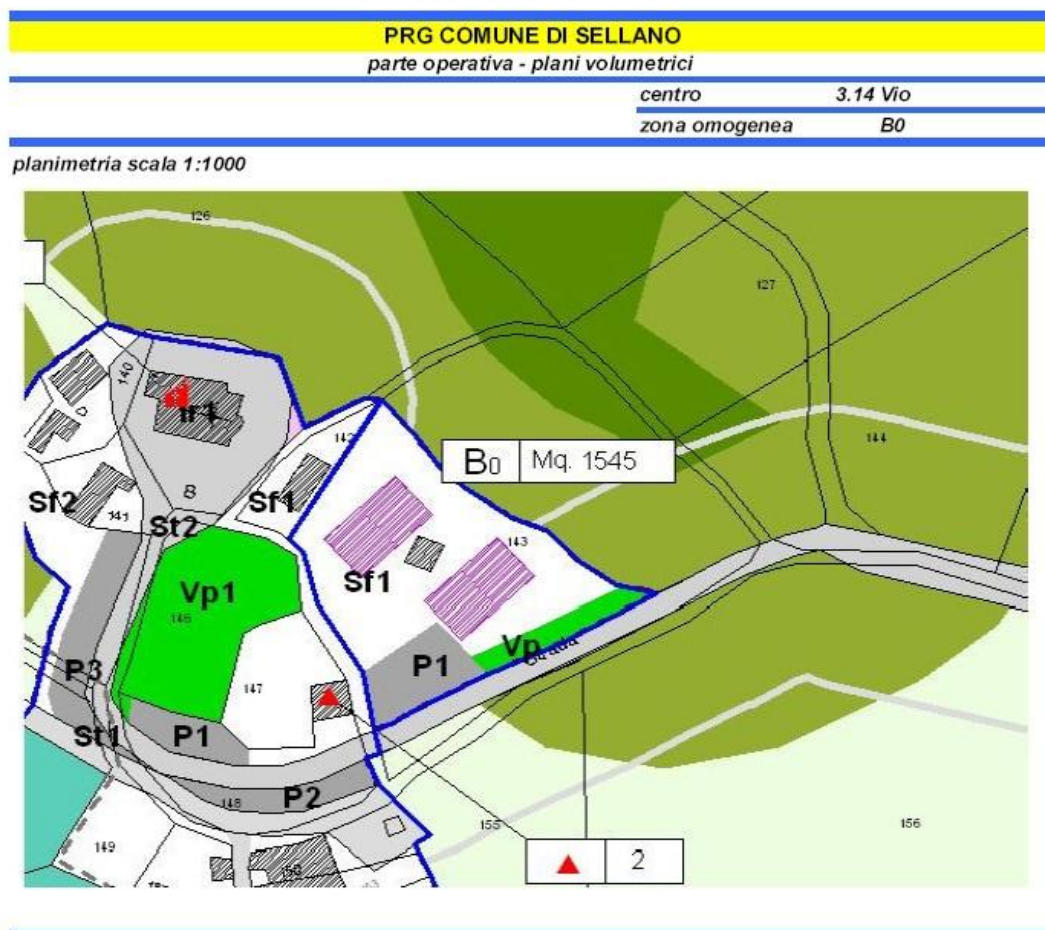
ST	SF	SUC	H	Ab. Teor.	Pp Min.	Pp Piano	Vp Min	Vp Piano
4041	2120	808,2	6,5	16	80,82	150	0	0

prescrizioni specifiche o note

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa



parametri

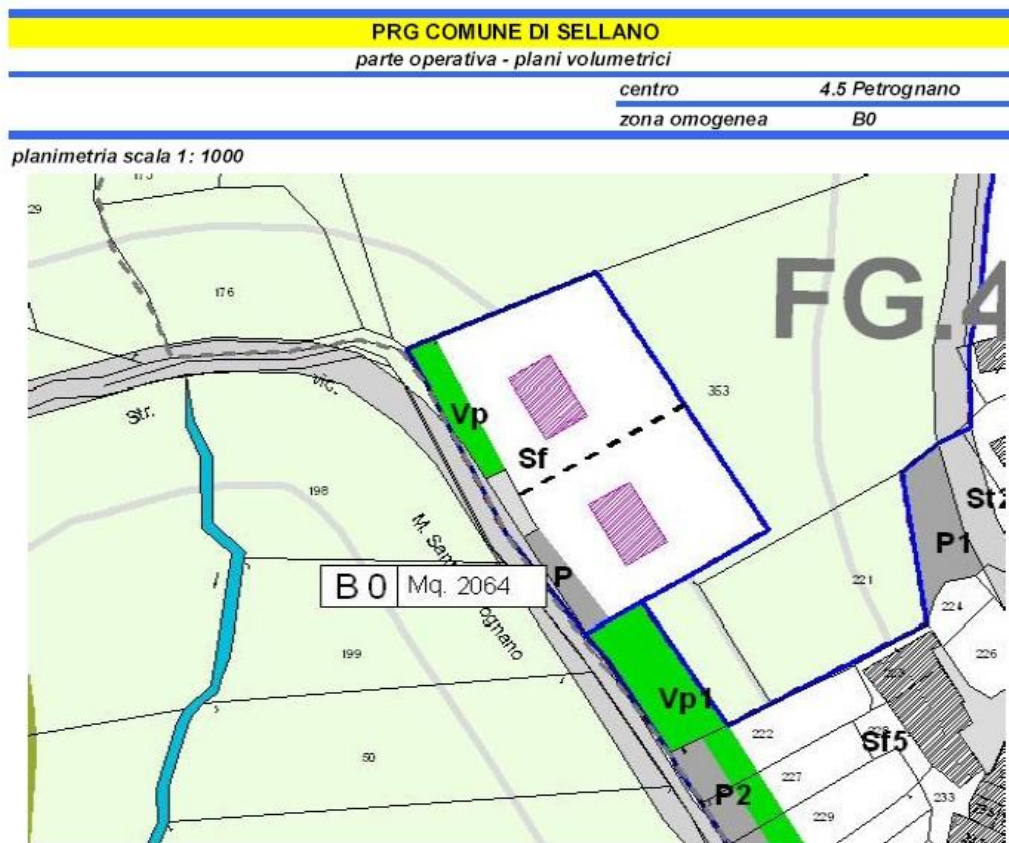
ST	SF	Suc	H	Ab. Teor.	Pp Norma	Pp Piano	Vp Norma	Vp Piano
1.544	1.234	300	3,50	6	18	195	30	116

prescrizioni specifiche o note

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa



parametri

ST	SF	Suc	H	Ab. Teor.	Pp Norma	Pp Piano	Vp Norma	Vp Piano
2.064	1.223	410	6,50	8	24	99,3	40	129,89

prescrizioni specifiche o note

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

ART. 18 – zone “C”: parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere prevalentemente residenziale

1. Si tratta di aree di espansione edilizia, interessante zone non dotate di urbanizzazioni, definite dal PRG Parte Strutturale come zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali, ovvero le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, attività produttive artigianali compatibili con la residenza, commerciali e direzionali nonché attrezzature pubbliche, spazi verdi, spazi per la mobilità.

2. Il PRG Parte Strutturale ha previsto l'istituzione una sola zona Omogenea “C” di cui al DM 1444/68, per le quali si riporta una schema planivolumetrico alle pagine seguenti redatto nel rispetto dei limiti imposti dalla Parte Strutturale:

Zona di Villamagina con Ut pari a 0,2 mq/mq (altezza massima 6,50 ml, Ip pari a 30% e Sc 40%)

3. L'edificazione sarà subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata.

4. Il PRG Parte Operativa detta criteri di intervento, indirizzi per le tipologie edilizie e uno schematico planovolumetrico

5. Zone C a carattere prevalentemente residenziale: sono previste le seguenti destinazioni e modalità di sfruttamento edilizio (**vedi schema plano volumetrico allegato**)

INDICI			
Indice di utilizzazione territ. (Ut)		2000 mq/Ha	
Altezza massima (H)		6,50 ml	
Superficie coperta Sc		40%	
Indice di permeabilità (Ipm)		0,3	
Indice di piantumazione (Ipt)		100	
Indice di verde priv. ecologico (Ivpe)		0,5	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno studiarsi accorgimenti per limitare l'impatto ambientale e paesaggistico degli interventi
1.30	Pubblica amministrazione	Nessun limite	
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.32	Culto	Nessun limite	
1.33.1	Sanità/ambulatori medici	Nessun limite	
1.34	Istruzione	Nessun limite	
1.35	Attività sportive	Nessun limite	
1.36	Edifici per lo sport	Nessun limite	
1.37	Servizi privati per attrezzature sport. Ricett. ricreative	Nessun limite	
1.42	Difesa, ordine pubblico	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Standard 5 mq/ab Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite	3 mq/ab
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite	
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	
3.21	Artigianato di servizio	Max 15% Sue	
3.22.1	Artigianato produttivo tipo A	Max 15% Sue	
3.22.2	Artigianato produttivo tipo B	Nessun limite	

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

4.11	Mercati di quartieri	Nessun limite	
4.12.1	Commercio al minuto tipo A	Nessun limite	
4.12.2	Commercio al minuto tipo B	Nessun limite	
4.40	Banche finanza	Nessun limite	
4.41	Attività direzionali	Max 15% Suc	
4.42	Uffici privati, assic. , vari	Nessun limite	
4.43	Libere professioni	Nessun limite	
4.44	Servizi quotidiani e banali	Nessun limite	
5.10	Abitazioni	Min 50% Suc	
5.11	Residenze collettive	Nessun limite	
5.12	Annessi alla residenza	Nessun limite	
6.10.1	Alberghi	Nessun limite	
6.10.3	Alberghi residenziali	Nessun limite	
6.10.4	Alberghi diffusi	Nessun limite	
6.10.5	Villaggi-albergo	Nessun limite	
6.10.6	Residenze della salute	Nessun limite	
6.20.1	Country houses- resid. Camp.	Nessun limite	
6.20.2	Case appart. Vacanze	Nessun limite	
6.20.3	Case per ferie	Nessun limite	
6.20.4	Case religiose di ospitalità	Nessun limite	
6.20.5	Centro di soggiorno	Nessun limite	
6.20.6	Ostelli della gioventù	Nessun limite	
6.20.7	Kinderheimer- vacanze ragazzi	Nessun limite	

6. Zone Ct a carattere residenziale turistico: sono previste le seguenti destinazioni e modalità di sfruttamento edilizio (vedi schema piano volumetrico allegato)

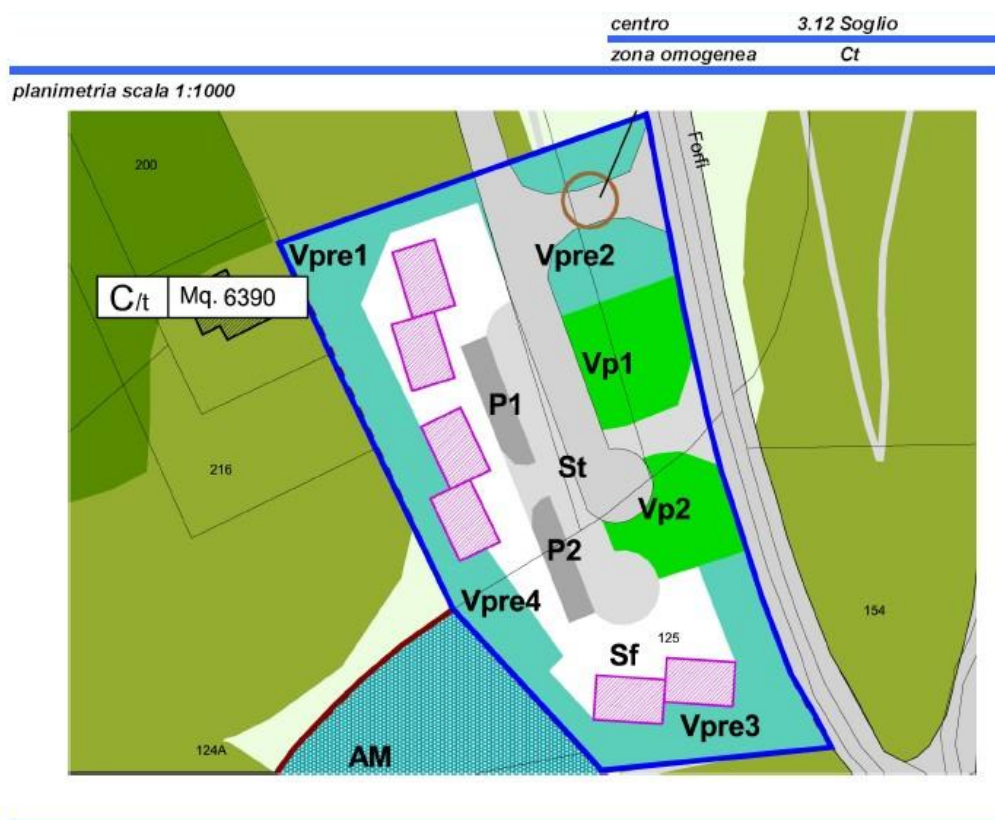
INDICI			
Indice di utilizzazione territ. (Ut)		830 mq/Ha	
Altezza massima (H)		3,00 ml	
Superficie coperta Sv		30%	
Indice di permeabilità (Ipm)		0,3	
Indice di piantumazione (Ipt)		150	
Indice verde priv. ecologico (Ivpe)		0,5	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno studiarsi accorgimenti per limitare l'impatto ambientale e paesaggistico degli interventi
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Standard 5 mq/ab Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite	3 mq/ab
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite	
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	
6.10.3	Alberghi residenziali	Nessun limite	
6.10.5	Villaggi-albergo	Nessun limite	

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

6.10.6	Residenze della salute	Nessun limite	
6.20.1	Country houses-	Nessun limite	
6.20.2	Case appart. Vacanze	Nessun limite	
6.20.3	Case per ferie	Nessun limite	
6.20.4	Case religiose di ospitalità	Nessun limite	
6.20.5	Centro di soggiorno	Nessun limite	
6.20.6	Ostelli della gioventù	Nessun limite	
6.20.7	Kinderheimer-	Nessun limite	



parametri

ST	SF	Suc	H	Ab. Teor.	Pp Norma	Pp Piano	Vp Norma	Vp Piano
6.390	1.729	530	3,00	14	42	226	70	983

prescrizioni specifiche o note

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

ART. 19 - "D": le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali o ad essi assimilati;

1. D aree destinate alle produzioni artigianali tradizionali e eco-compatibili // D/c di completamento e D/e di nuovo impianto

1. Sono le zone destinate al completamento o alla nuova costruzione di opifici di industriali, artigianali, commercio all'ingrosso e direzionale e per servizi legati alle attività produttive. In tali zone non sono ammessi stabilimenti a rischio di incidente rilevante, di cui al D.M. 09.05.2001. E' consentita per ciascun insediamento la costruzione di un alloggio della Suc massima di mq 120 da destinare alla abitazione del titolare o di chi è preposto alla custodia del complesso aziendale, per ogni lotto minimo di mq 2000.

2. L'attuazione è ammessa tramite intervento diretto nei tessuti esistenti di formazione recente (D/c) e tramite intervento indiretto nelle zone di nuovo impianto (D/e).

3. Sarà a carico dei soggetti attuatori la realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità pubblica, parcheggi e verde pubblico) previste al riguardo dal RR 2/2015

INDICI			
Utilizzazione territoriale		0,50 mq/mq	Secondo previsione planivolumetrica del PRG Parte Operativa
Altezza massima (H)		8,00 ml	Altezze maggiori consentite solo per silos e impianti tecnici
Superficie coperta Sc		50%	
Indice di permeabilità (Ipm)		20%	
Indice di piantumazione (Ipt)		200	
Indice di verde priv. ecologico (Ivpe)		0,3	
Distanza tra i fabbricati		10 ml	
Distanza dai confini		5 ml	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.10	Trasporto	Nessun limite	
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno ricercarsi le soluzioni più opportune per la minimizzazione degli impatti, adottando tecniche di ingegneria naturalistica
1.30	Pubblica amministrazione	Nessun limite	
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite	
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite	Ove non realizzati al di sotto degli edifici la copertura dovrà essere ricoperta di terreno vegetale e inerbata
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	
2.43	Impianti produttivi agroalimentari	Nessun limite	
2.45	Costruzioni per centri di documentazione della attività dell'azienda, per la ricerca, per lo sviluppo delle produzioni	Nessun limite	

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

	tipiche		
3.10	Attività industriali	Nessun limite	Min 50 % della Superficie coperta
3.11	Alloggi a servizio attiv. Prod.	Vedi 5.10/5.11	
3.21	Artigianato di servizio	Nessun limite	
3.22.1	Artigianato produttivo tipo A	Nessun limite	
3.22.2	Artigianato produttivo tipo B	Nessun limite	
4.13	Grandi magazzini	Nessun limite	
4.14	Fiere esposizioni	Nessun limite	
4.15	Depositi per il trasporto merci	Nessun limite	
4.16	Commercio all'ingrosso	Nessun limite	
4.40	Banche finanza	Nessun limite	
4.41	Attività direzionali	Max 50% suc	
4.42	Uffici privati, assic. , vari	Nessun limite	
4.43	Libere professioni	Nessun limite	
4.44	Servizi quotidiani e banali	Nessun limite	
5.10	Residenza familiare		Nei limiti di un alloggio di max 120 mq (Sr)
5.11	Annessi alla residenza		Nei limiti del 60% della superficie dell'alloggio principale (snr).
6.10.1	Alberghi	Nessun limite	
6.10.2	Motels	Nessun limite	
6.50	Aree attrezzate di sosta temp.	Nessun limite	

2. Dt aree produttive a carattere turistico attuate

Riguarda le sole zone di Cappuccini e di Sterpare Croce, per le quali valgono i seguenti parametri (vedi tab.5 allegata alle NTA del PRG Parte Strutturale):

INDICI			
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)		0,13 mq/mq	Lo sfruttamento dell'indice è condizionato alla approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata. Per intervento edilizio diretto non sono ammesse nuove volumetrie
Altezza massima (H)		6,50 ml	
Indice di permeabilità (Ip)		0,70	
Indice di piantumazione (Ipt)		-non dovuto	
Indice di verde privato ecologico (Ivpe)		-non dovuto	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno studiarsi accorgimenti per limitare l'impatto ambientale e paesaggistico degli interventi
1.35	Attività sportive	Nessun limite	
1.37	Servizi privati per attrezzature sport. Ricett. ricreative	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Standard 5 mq/ab Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

			contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite	Standard almeno n. 1 posto macchina per ogni n. 2 posti letto previsti e comunque non meno del 20% della Suc
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite	
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	Compatibilmente con il rispetto dell'Ip
3.21	Artigianato di servizio	Max 20% della Sue	
3.22.2	Artigianato produttivo tipo A		
4.12.2	Commercio al minuto tipo B		
5.10	Abitazioni	Nessun limite	
5.11	Residenze collettive	Nessun limite	
6.10.1	Alberghi	Nessun limite	
6.10.2	Motels	Nessun limite	
6.10.3	Alberghi residenziali	Nessun limite	
6.10.5	Villaggi-albergo	Nessun limite	
6.10.6	Residenze della salute	Nessun limite	
6.20.1	Country houses- resid. Camp.	Nessun limite	
6.20.2	Case appart. Vacanze	Nessun limite	
6.20.3	Case per ferie	Nessun limite	
6.20.4	Case religiose di ospitalità	Nessun limite	
6.20.5	Centro di soggiorno	Nessun limite	
6.20.6	Ostelli della gioventù	Nessun limite	
6.20.7	Kinderheimer- vacanze ragazzi	Nessun limite	
6.60	Residenze d'epoca	Nessun limite	
7.10	Assenza di utilizzazione	Nessun limite	
7.20	Dismissione e abbandono	Nessun limite	

ART. 20 – “F” le parti del territorio destinate ad attrezzature, servizi ed impianti pubblici o privati di interesse generale

1. Sono le zone destinate alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, di iniziativa pubblica o privata, di scala comunale o sovracomunale, di cui agli artt. 59 e 60 della L.R. 27/2000. Si distinguono in:

- 1- per pubblici servizi o di interesse pubblico così suddivise:
 - 1.a- **Fc** per la salute e l'assistenza;
 - 1.b- **Fd** verde pubblico in parchi urbani e territoriali;
 - 1.c- **Fe** attrezzature per sport ed attività culturali;
 - 1.d- **Ff** infrastrutture tecnologiche ivi comprese quelle per la mobilità intermodale (anche definite dal PRG vigente come aree funzionali Am);
- 2- **Fg**: per pubblici servizi, aree per la protezione civile;
- 3- **Fh**: per servizi privati di attrezzature ricettive all'aria aperta (campeggi)
- 4- **Fi**: per servizi privati per attrezzature sportive, ricettive, ricreative

2. Il P.R.G. Parte strutturale ha quantificato l'entità delle aree a tal fine destinate in relazione alla popolazione residente o all'utenza di cui all'allegato 6 “dimensionamento”. Il P.R.G. Parte operativa delimita ora fondiariamente le zone assimilandole alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68 e definisce la tipologia del servizio, come segue:

3. L'attuazione degli interventi di Nuovo Impianto è subordinata alla predisposizione di piano attuativo o progetto di opera pubblica, corredati da studi di microzonazione sismica ai sensi della D.G.R. 745/2001, art. 2 punto c). Il volume destinato dal P.R.G. parte operativa alla realizzazione di servizi non può essere riconvertito ai fini residenziali.

4.Fc per la salute e l'assistenza;

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Il PRG, nella parte strutturale, prevede aree per questa zona omogenea prevalentemente di interesse ed iniziativa pubblica. La variante n.1 prevede peraltro una specifica area per un canile privato in località San Martino-Ottaggi, per la quale valgono le seguenti condizioni:

INDICI			
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)		0,5 mq/mq	
Altezza massima (H)		3,00 m	
Indice di permeabilità (Ipm)		0,5	
Indice di piantumazione (Ipt)		-non dovuto	
Indice di verde privato ecologico (Ivpe)			
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno studiarsi accorgimenti per limitare l'impatto ambientale e paesaggistico degli interventi
1.33.1	Sanità/ambulatori veterinari	Nessun limite	Sono ammesse eventuali superfici per servizi amministrativi e gestionali+ servizi igienici e veterinari con Uf max 0,05 mq/mq
1.43	Canile	Nessun limite	
1.60	Parcheggi	Min 10% SF	
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	

7.-Ff insediamenti pubblici o privati per attrezzature tecnologiche e per la mobilità

1. Sono ammesse attrezzature impianti ed esercizi privati o per attrezzature tecnologiche (impianti depurazione, centrali distribuzione delle reti tecnologiche) ed **impianti per la mobilità e loro attività collegate, definite come aree funzionali "Am"**.

2. Le costruzioni dovranno adottare materiali, e caratteristiche tipologiche della tradizione locale.

3. L'attuazione potrà avvenire per intervento edilizio diretto.

4. ~~il PRG prevede una area funzionale Am in località Villamagina, coincidente con l'unico impianto di distribuzione dei carburanti del comune.~~

INDICI			
Utilizzazione territoriale		0,3 mq/mq	
Altezza massima (H)		6,00 ml	
Superficie coperta Sc		50%	
Indice di permeabilità (Ipm)		20%	
Indice di piantumazione (Ipt)		200	
Indice di verde priv. ecologico (Ivpe)		0,3	
Distanza tra i fabbricati		10 ml	
Distanza dai confini		5 ml	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.10	Trasporto	Nessun limite	
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno ricercarsi le soluzioni più opportune per la minimizzazione degli impatti, adottando tecniche di ingegneria naturalistica
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Min 10% SF	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

			protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Min 10% SF	
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite	Ove non realizzati al di sotto degli edifici la copertura dovrà essere ricoperta di terreno vegetale e inerbita
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	
4.21.1 /4.12.2	Commercio (comprendente somministrazione cibi e bevande)	Nessun limite	
6.10.1	Alberghi	Nessun limite	
6.10.2	Motels	Nessun limite	
6.50	Aree attrezzate di sosta temp.	Nessun limite	
5.11	Residenze collettive	Nessun limite	
6.10.5	Villaggi-albergo	Nessun limite	
6.10.6	Residenze della salute	Nessun limite	
6.20.1	Country houses- resid. Camp.	Nessun limite	
6.20.2	Case appart. Vacanze	Nessun limite	
6.20.3	Case per ferie	Nessun limite	
6.20.4	Case religiose di ospitalità	Nessun limite	
6.20.5	Centro di soggiorno	Nessun limite	
6.20.6	Ostelli della gioventù	Nessun limite	
6.20.7	Kinderheimer- vacanze ragazzi	Nessun limite	

5.Fg: per pubblici servizi, aree per la protezione civile: gli indici generali per la utilizzazione delle zone per la protezione civile, sono stati indicati nelle NTA del PRG Parte Strutturale, come di seguito riportati:

.....Per le aree di ricovero del punto precedente, già attrezzate e dotate di moduli abitativi in legno, di buona qualità funzionale ed ambientale, sono ammessi:

- 1- l'utilizzo dei moduli per attività ricettive, preferibilmente di carattere sociale, gestite direttamente dal comune o da privati, tramite selezione pubblica e stipula di apposite convenzioni,;
- 2- l'utilizzo di una parte dei medesimi moduli, opportunamente individuati in sede di PRG Parte Operativa, per attività di promozione di impresa per attività di servizio o artigianali ecocompatibili aventi necessità di piccole superfici e per periodi di tempo limitati.
- 3- La realizzazione di opere di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico del nucleo (alberature, schermi protettivi arbustivi e arborei, ecc)
- 4- Il miglioramento delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici;

3.Per eventuali future trasformazioni delle zone per la protezione civile dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- a- $U_t = 3000 \text{ mq/ha}$
- b- $H_{\text{max}} = 6,50$
- c- $\text{Parcheggi} = 10\% \text{ della } St$
- d- $\text{Verde pubblico} = 20\% \text{ della } St$

Per quanto attiene alle destinazioni di uso ammesse, fermo restando che la destinazione prevalente della St deve essere riservata alle attrezzature per la protezione civile e che, rimanendo pubblica la proprietà delle attrezzature (terreni, infrastrutture, costruzioni), l'uso consentito deve essere ritenuto temporaneo e revocabile in caso di necessità conseguenti a pubbliche calamità, valgono le seguenti condizioni:

INDICI		
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,5 mq/mq	
Altezza massima (H)	6,50 m	
Indice di permeabilità (Ipm)		
Indice di piantumazione (Ipt)	-non dovuto	

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Indice di verde privato ecologico (Ivpe)			
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.10	Trasporto	Nessun limite	
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno studiarsi accorgimenti per limitare l'impatto ambientale e paesaggistico degli interventi
1.30	Pubblica amministrazione	Nessun limite	
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.32	Culto	Nessun limite	
1.33.1	Sanità/ambulatori medici	Nessun limite	
1.42	Difesa, ordine pubblico	Nessun limite	
1.44	Aree per la protezione civile e l'emergenza	Min 60% Superficie territoriale	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Min 10% St	
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite	
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	
3.21	Artigianato di servizio	Max 20% Sue	Anche in forma di Job-creation
3.22.1	Artigianato produttivo tipo A	Max 20% Sue	Anche in forma di Job-creation
3.22.2	Artigianato produttivo tipo B	Nessun limite	Anche in forma di Job-creation
4.12.1	Commercio al minuto tipo A	Nessun limite	Anche in forma di Job-creation
4.12.2	Commercio al minuto tipo B	Nessun limite	Anche in forma di Job-creation
4.42	Uffici privati, assic. , vari	Nessun limite	
5.11	Residenze collettive	Nessun limite	
6.10.6	Residenze della salute	Nessun limite	
6.20.4	Case religiose di ospitalità	Nessun limite	
6.20.5	Centro di soggiorno	Nessun limite	
6.20.6	Ostelli della gioventù	Nessun limite	
6.20.7	Kinderheimer- vacanze ragazzi	Nessun limite	
6.20.8	Rifugi escursionistici	Nessun limite	

6. Fh- servizi privati per attrezzature ricettive all'aria aperta

- a) Sono ammesse, in queste zone, attrezzature ricettive all'aria aperta, definiti campeggi alla L.R. 18/06.
- b) A norma del 3° comma art. 26 della stessa L.R. il campeggio consisterà in un esercizio aperto al pubblico, a gestione unitaria, attrezzato in area recintata per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende, roulotte, campers, autocaravans, motorhomes, purché tali mezzi di pernottamento siano trasportabili senza ricorrere al regime normativo previsto per i carichi eccezionali.
- c) Nel campeggio è consentita la presenza di tende, roulotte e campers. Il campeggio dovrà avere i requisiti di cui alla L.R. 18/06, relativi agli esercizi a 3 stelle.
- d) I servizi, le attrezzature e gli impianti complementari saranno ospitati, ove possibile in edifici esistenti, da recuperare nel rispetto dei loro caratteri storico tipologici e formali.
- e) L'edificazione è condizionata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, esteso all'intera zona omogenea indicata dal PRG.

INDICI		
Utilizzazione territoriale	0,04 mq/mq	
Altezza massima (H)	3,50 ml	
Indice di permeabilità (Ipm)	70%	

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Indice di piantumazione (Ipt)		200	
Distanza tra i fabbricati		10 ml	
Distanza dai confini		5 ml	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno ricercarsi le soluzioni più opportune per la minimizzazione degli impatti, adottando tecniche di ingegneria naturalistica
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.37	Attività sportive	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto.
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite	Dovranno essere privilegiate soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo
1.61	Parcheggi coperti		Ove non realizzati al di sotto delle costruzioni la copertura dovrà essere ricoperta di terreno vegetale e inerbita
1.62	Aree pavimentate strade		Se ne dovrà limitare lo sviluppo e si dovranno adottare soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo e l'aderenza alle tipologie tradizionali
4.12.2	Commercio al minuto tipo B	Max 100 mq	
6.10.5	Villaggi-albergo	Nessun limite	
6.20.6	Ostelli della gioventù	Nessun limite	
6.20.7	Kinderheimer- vacanze ragazzi	Nessun limite	
6.20.8	Rifugi escursionistici	Nessun limite	
6.30.1	Campeggi	Nessun limite	
6.30.2	Villaggi turistici	Nessun limite	
6.30.3	Camping village	Nessun limite	
6.40	Strutt. Ricettive aria aperta	Nessun limite	
6.50	Aree attrezzate di sosta temp.	Nessun limite	

7.-Fi insediamenti privati per attività sportive, ricettive e ricreative.

1. Sono ammesse attrezzature impianti ed esercizi privati o pubblici di tipo turistico, quali ristoranti, alberghi, impianti per il gioco, piscine, centro convegni, ecc.

2. Le costruzioni dovranno adottare materiali, e caratteristiche tipologiche della tradizione locale.

3. L'attuazione potrà avvenire per intervento edilizio diretto nelle zone definite "Esistenti" del PRG Parte Strutturale, mentre sarà condizionata alla procedura di intervento edilizio convenzionato nella zona di nuovo impianto.

4. Standards:

- a- Parcheggi di uso pubblico: almeno n. 1 posto macchina per ogni n. 2 posti letto previsti e comunque non meno del 20% della Suc;
- b- aree per verde mq. 4 ogni 100 mc. di volume;

5. Una quota parte di tali aree, non inferiore al 50 %, sistemate e urbanizzate, sono cedute al Comune.

6. La restante quota delle aree è da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, e ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2, della L. 122/89.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

INDICI			
Indice di utilizzazione Fondiario (Uf)		0,5-0,2 mq/mq	Così articolato con la Variante n.1/ 2022
Altezza massima (H)		6,50 -3,50 ml	Così articolato con la Variante n.1/ 2022
Distanza dai confini		5,00 ml	
Distanza tra i fabbricati		10,00 ml	
Indice di permeabilità (Ipm)		0,30 mq/mq	
Indice di piantumazione (Ipt)		10	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.37	Attività sportive	Nessun limite	
6.10	Alberghi	Nessun limite	
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno ricercarsi le soluzioni più opportune per la minimizzazione degli impatti, adottando tecniche di ingegneria naturalistica
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.37	Attività sportive	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto.
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite	Dovranno essere privilegiate soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo
1.61	Parcheggi coperti		Ove non realizzati al di sotto delle costruzioni la copertura dovrà essere ricoperta di terreno vegetale e inerbita
1.62	Aree pavimentate strade		Se ne dovrà limitare lo sviluppo e si dovranno adottare soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo e l'aderenza alle tipologie tradizionali
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	
6.10.1	Alberghi	Nessun limite	
6.10.3	Alberghi residenziali	Nessun limite	
6.10.6	Residenze della salute	Nessun limite	
6.20.1	Country houses- resid. Camp.	Nessun limite	
6.20.2	Case appart. Vacanze	Nessun limite	
6.20.3	Case per ferie	Nessun limite	
6.20.5	Centro di soggiorno	Nessun limite	
6.20.6	Ostelli della gioventù	Nessun limite	
6.60	Residenze d'epoca	Nessun limite	
3.21	Artigianato di servizio	Max 20% della Suc	
3.22.2	Artigianato produttivo tipo A		
4.12.2	Commercio al minuto tipo B		

8.il PRG Parte Strutturale, alla tabella 5 allegata alle sue NTA prevede due zone Fi, in località Postignano: una a valle della strada di Capodacqua (di nuovo impianto) e l'altra a monte (esistente).

(var 1 /2023) Per il nucleo a valle l'edificazione potrà avvenire tramite intervento edilizio convenzionato, riferito ad una unica unità minima d'intervento e corredato, obbligatoriamente, degli elaborati previsti per il piano attuativo. Preliminarmente al titolo abilitativo, dovrà essere stipulata apposita convenzione (o atto d'obbligo unilaterale), come prevista per il piano attuativo e corredata dello schema di sistemazione delle opere di urbanizzazione. Nella convenzione si darà atto della capacità edificatoria utilizzata in proporzione alla superficie della UMI, tenuto conto anche di eventuali altre volumetrie concesse al soggetto attuatore in attuazione del Piano di Recupero di Postignano, quale compensazione di patti convenzionali di interesse pubblico.

Va dato atto inoltre che, in sede di variante n.2 al Piano di Recupero del Castello di Postignano, nella convenzione tra Comune ed soggetto attuatore del PdR, sono state previste tra le parti numerose cessioni e permutate di

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

strade e aree a destinazione diversa, anche edificabili, attribuendo loro specifici e distinti prezzi (patti convenzionali approvati dal Consiglio Comunale con la Delibera di Consiglio Comunale n 14 del 29-08-2018).

In particolare, al fine di contenere il consumo di suolo e di tendere ad un migliore assetto urbanistico, pur lasciando invariato il carico insediativo, è risultato preferibile non sfruttare la capacità edificatoria consentita dal vigente PRG relativamente alla part. 457 (pari a 810 mc), sulla superficie fondiaria della particella medesima (attribuendo quindi alla medesima particella la destinazione a verde privato permeabile, tanto da costituire un'ampia fascia di transizione tra il "Villaggio di Postignano" e il Castello), trasferendo invece tale capacità edificatoria sulle adiacenti particelle di proprietà dello stesso soggetto attuatore del PdR nella zona Fi.

Per quanto sopra, alla capacità edificatoria risultante dalla tabella di cui sopra potrà aggiungersi una ulteriore volumetria di 810 mc

(var 1 /2023) Per il nucleo a monte il PRG ammette un incremento volumetrico di 1700 mc. In tale nuove volumetrie potranno essere previste anche superfici residenziali, in misura equivalente a quelle anch'esse residenziali, che fossero trasformate ad attività ricettive nella adiacente zona A.

(var 1 /2023) Un ulteriore nucleo di F/i è previsto in zona "Sterpare Croce" alla quale si applicano le norme generali del presente articolo con le limitazioni dell'indice di utilizzazione da ridurre a 0,2 mq/mq e dell'altezza massima, da limitare a 3,50 ml.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Capo V - Disciplina delle aree funzionali

ART. 21 - Strade e piazze (St)

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a:

- a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno
- b) nodi stradali
- c) parcheggi aggiuntivi
- d) zone di rispetto.

2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992 e della L.R. n. 46/1997. Nelle zone E l'Amministrazione comunale può realizzare viabilità e percorsi naturalistici previa approvazione del progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale.

+

3. Nei centri storici e nelle aree adiacenti, i rifacimenti delle superfici di usura delle strade, piazze, camminamenti ed in genere tutti i percorsi pubblici devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa a parti omogenee del nucleo urbano. I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali. Nelle altre aree è consentito l'uso di manto bituminoso per il fondo stradale, fatte salve le prescrizioni contenute nelle Unità di Paesaggio del piano Strutturale.

4. Nei centri storici e nelle aree a verde pubblico è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di tutti gli elementi architettonici isolati che caratterizzano la scena urbana, quali fontane in ghisa, ingressi artistici di orti e giardini, cancelli in ferro battuto, "quinte" in muratura, lampioni a muro, edicole sacre, lapidi e presenze di qualunque tipo dell'arredo urbano.

I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali.

5. Le strade private, ad eccezione di quelle aventi larghezza non superiore a metri 1,80, di seguito denominate viali, vengono considerate alla stregua delle strade pubbliche, sia per la definizione delle loro caratteristiche tecniche, sia per quanto si riferisce alla fabbricabilità delle aree limitrofe in relazione alla distanza dell'asse stradale.

6. Chiunque intenda costruire una strada privata, deve concordarne le caratteristiche tecniche con il Comune e presentare, per ottenere un progetto coerente ai migliori criteri tecnici, urbanistici, e di inserimento ambientale, un progetto comprendente: planimetria, sezioni, profili, sezione tipo con la indicazione dei particolari del sottofondo della pavimentazione dei marciapiedi delle alberature ornamentali degli eventuali parapetti; reti di fognatura per le acque bianche e nere con l'indicazione dell'allacciamento alle corrispondenti reti comunali; i disegni di questi elaborati devono essere redatti in scala adeguata a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7. L'accesso delle strade private sulle strade pubbliche comunali e provinciali è subordinata al rispetto dei regolamenti dei rispettivi enti.

8. Nella edificazione di nuovi fabbricati, a monte della strada, nel caso di terreno in pendenza, le fondazioni devono avere il piano di imposta a quota tale da non causare ostacolo o gravare all'eventuale futuro allargamento della strada stessa fino a metri 5 dal ciglio stradale.

9. I muri di sostegno a valle, devono essere dimensionati per i sovraccarichi stradali che insisteranno sul possibile allargamento; le parti dei fabbricati a valle, site sotto il livello stradale, devono rispettare le norme per l'igiene del suolo e dell'abitato anche nell'ipotesi di allargamento della sede stradale.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

10.E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione. A tal fine, prima dell'apertura al transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie o reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima, ovvero la misura delle sanzioni in caso di inadempienza.

11.E' vietato abbattere o danneggiare alberature d'alto fusto esistenti.

ART. 22 - Parcheggi (P)

1. Le aree di parcheggio devono essere realizzate preferibilmente con materiali che non alterino la permeabilità del terreno (tipo sottofondo per sede stradale, breccia, pietra ecc.) e schermate con alberature e siepi scelte tra le essenze tipiche ed autoctone.

2. Tali parcheggi, se insistenti su terreni in pendenza, devono essere realizzati in modo da minimizzare gli sbancamenti, creando dislivelli non superiori a 120 cm. opportunamente riambientati con essenze arbustive tipiche ed autoctone come sopra detto.

ART. 23 - Superficie fondiaria (Sf)

1. Nella cartografia sono indicate le aree destinate alla superficie fondiaria, rispetto alla quale sarà applicato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf)

2. Ove all'interno della superficie fondiaria, siano comprese aree per verde privato ecologico e fasce di rispetto, queste verranno considerate ai fini del calcolo delle superfici realizzabili.

3. Nelle zone di completamento nuclei di superfici fondiarie indicate nella cartografia potranno essere frazionate, fermo restando la dimensione del lotto minimo, pari a 600 mq.

ART. 24 - Aree per l'istruzione dell'obbligo (IST)

1. Le realizzazione degli interventi avverrà tramite intervento edilizio diretto, sempre nel rispetto della normativa vigente in ordine alla edilizia scolastica.

ART. 25 - Aree per attrezzature di interesse comune civili (Ic)

1. Le realizzazione degli interventi avverrà tramite intervento edilizio diretto, sempre nel rispetto della eventuale normativa vigente in ordine alla specifica destinazione del plesso che si dovrà realizzare.

INDICI			
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)		0,60 mq/mq	
Altezza massima (H)		6,50 ml	
Indice di permeabilità (Ipm)		0,80 mq/mq	
Indice di piantumazione (Ipt)		100	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno ricercarsi le soluzioni più opportune per la minimizzazione degli impatti, adottando tecniche di ingegneria naturalistica
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

1.37	Attività sportive	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto.
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite	Dovranno essere privilegiate soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo
1.61	Parcheggi coperti		Ove non realizzati al di sotto delle costruzioni la copertura dovrà essere ricoperta di terreno vegetale e inerbita
1.62	Aree pavimentate strade		Se ne dovrà limitare lo sviluppo e si dovranno adottare soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo e l'aderenza alle tipologie tradizionali

ART. 26 - Aree per attrezzature di interesse comune, religiose (Ir)

1. Le realizzazione degli interventi avverrà tramite intervento edilizio diretto, sempre nel rispetto della eventuale normativa vigente in ordine alla specifica destinazione del plesso che si dovrà realizzare.

INDICI			
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)		0,60 mq/mq	
Altezza massima (H)		6,50 ml	
Indice di permeabilità (Ipm)		0,70 mq/mq	
Indice di piantumazione (Ipt)		100	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.32	Culto	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	
1.60	Parcheggi	Nessun limite	
1.61	Parcheggi coperti	Nessun limite	
1.62	Aree pavimentate strade	Nessun limite	

ART. 27 - Aree per impianti tecnologici (It)

1. In tali zone possono essere realizzate attrezzature di interesse pubblico, quali cabine e sottostazioni elettriche e telefoniche, autorimesse, mattatoio, ecc.

2. Per la tipologia degli edifici si dovrà tener conto delle esigenze funzionali senza alcun limite di densità edilizia.

3. Tuttavia, la tipologia delle costruzioni dovrà tener conto dei valori ambientali e paesistici e garantire congrui spazi liberi per parcheggi.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

4. Comunque l'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml. 7 ed il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto non potrà essere superiore a 0.50.

5. La edificazione dovrà rispettare quale distanza minima dal ciglio della strada statale, i ml. 10.

6. Per quanto riguarda la distanza dai confini e tra i fabbricati valgono le norme delle zone "D/1".

Art. 27 bis aree per la mobilità Am

Per essa sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ed i rispettivi limiti di utilizzazione fondiaria:

INDICI			
Indice di utilizzazione Fondiario (Uf)		0,2 mq/mq	
Altezza massima (H)		6,50 ml	
Distanza dai confini		5,00 ml	
Distanza tra i fabbricati		10,00 ml	
Indice di permeabilità (Ipm)		0,10 mq/mq	
Indice di piantumazione (Ipt)		10	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	10% Sf	
1.60	Parcheggi	10% Sf	privilegiare soluzioni con permeabilità del suolo
4.12.2	Commercio al minuto tipo B	Nessun limite	
6.10.1	ALBERGHI	Nessun limite	
6.10.2	MOTELS	Nessun limite	
6.70	Bar/ristoranti	Nessun limite	

ART. 28 - Aree di verde pubblico di vicinato (Vp)

1. Sono aree attrezzate per la sosta e il passeggio previste nell'immediato intorno delle zone residenziali. Dovranno essere adeguatamente attrezzate, ma dovranno essere mantenute allo stato di verde ecologico permeabile, piantumate con alberi di alto fusto di specie autoctone.

2. Non sono ammesse costruzioni, ad eccezione di fontane ed eventualmente tettoie in legno di altezza massima 2,5 ml.

ART. 29 - Aree di verde pubblico attrezzato per il gioco e parchi di "Ambito" (Vpa)

1. Sono le zone destinate a parco, giardino pubblico nonché destinate ad accogliere costruzioni di interesse pubblico e collettivo (scuole, chiese, centri sportivi, PP.TT. uffici ULSS, ecc.)

2. Per dette zone non vengono fissati indici in quanto la dimensione degli edifici sarà quella dettata dalle specifiche esigenze funzionali che dovranno però tenere conto del rispetto di eventuali valori ambientali o paesaggistici.

3. E' ammessa, in dette zone, anche la localizzazione di attività di servizio e ristoro (Bar, ristoranti, pizzerie, ecc.) in quanto anche funzionali alle attività principali di servizi della zona omogenea.

4. In questo caso il gestore dovrà stipulare una apposita convenzione con il Comune per la definizione della quota degli oneri di gestione delle attrezzature pubbliche ad esso spettanti, da quantificare sia monetariamente che in termini di effettiva gestione di parte o di tutti gli impianti.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

5. Le attrezzature scolastiche ricomprese nella zona V potranno essere cedute in locazione o alienate dal Comune ove non più funzionali. In questo caso all'edificio sarà assegnata una minima area di pertinenza, tale comunque da non compromettere l'attuale uso delle zone omogenee.

6. Nella zona V di Molini d'Orsano dovrà provvedersi a rialzare la quota del terreno di almeno cm 50 rispetto all'attuale quota della Strada Provinciale per Pettino-Campello sul Clitunno.

Art. 30. Aree a verde privato, attrezzate per lo sport e le attività ricreative all'aperto (Vspp)-

1. In tali aree, contrassegnate in cartografia con il simbolo "Vspp" è consentita la realizzazione di attrezzature per attività sportive e ricreative all'aperto, quali campi da tennis, da giuoco del pallone, basket, maneggi, ecc

2. In dette zone, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e delle alberature esistenti, sono ammesse volumetrie di servizio con cubatura commisurata alle caratteristiche e tipologie di dette attrezzature.

3. Relativamente alle zone Vspp di Molini d'Orsano si dovrà rialzare la quota del terreno di almeno cm 50 rispetto all'attuale quota della Strada Provinciale per Pettino-Campello sul Clitunno.

INDICI			
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)		0,10 mq/mq	
Altezza massima (H)		3,50 ml	
Indice di permeabilità (Ipm)		0,80 mq/mq	
Indice di piantumazione (Ipt)		10	
Distanza dai confini		5,00 ml	
DESTINAZIONE D'USO		QUOTA MAX	NOTE
CODICE	DEFINIZIONE		
1.20	Servizi tecnologici	Nessun limite	Dovranno ricercarsi le soluzioni più opportune per la minimizzazione degli impatti, adottando tecniche di ingegneria naturalistica
1.31	Vita associativa e cultura	Nessun limite	
1.37	Attività sportive	Nessun limite	
1.50	Verde pubblico	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto.
1.50.1	Verde privato	Nessun limite	Si dovranno conservare gli esemplari arborei delle specie protette, e si dovranno impiantare essenze autoctone, con riguardo alle specie dell'immediato contesto
1.60	Parcheggi	Nessun limite	Dovranno essere privilegiate soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo
1.61	Parcheggi coperti		Ove non realizzati al di sotto delle costruzioni la copertura dovrà essere ricoperta di terreno vegetale e inerbita
1.62	Aree pavimentate strade		Se ne dovrà limitare lo sviluppo e si dovranno adottare soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo e l'aderenza alle tipologie tradizionali

ART. 31 - Zone a verde privato ecologico (VPre)

1. Nelle zone a verde privato devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti.

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

3. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ma è consentito un ampliamento dei fabbricati esistenti ad uso abitazione nei limiti del 10% dell'esistente.

4. Parcheggi privati inerenti gli ampliamenti dei fabbricati ad uso abitazione esistenti: 10 mq/100mc.

ART. 32 - Elementi tipici nelle zone omogenee (repertorio R/Op)

1. Si tratta di elementi funzionali o decorativi propri dei nuclei insediativi, costituenti i segni delle tradizioni, della cultura, e della vita associata della frazione. Il PRG Parte Operativa ha censito e referenziato i seguenti elementi:

- a) fonte pubblica
- b) pozzo comune o pubblico
- c) rocca o porta urbana
- d) torre colombaia, edifici tipici
- e) chiesa, cappella privata;
- f) edicola votiva
- g) molino
- h) forno comune
- i) punto panoramico

2. Tali elementi dovranno essere preservati ed anzi nell'esecuzione delle trasformazioni ammesse, anche relativamente alle costruzioni e all'ambiente circostante, dovranno adottarsi tutte le cautele atte a garantirne la conservazione, a facilitarne l'uso e il godimento funzionale ed estetico.

ART. 33 - Disegno di suolo nelle aree funzionali

1. Le aree funzionali di cui al precedente articolo possono essere ulteriormente articolate in

- a) sedime dei fabbricati di progetto (Sed.)
- b) alberature di progetto
- c) percorsi pedonali.

2. Tali previsioni sono vincolanti per il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi, ferma restando la possibilità di modesti adattamenti, conseguenti al passaggio di scala e alle effettive condizioni planoaltimetriche del contesto.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Capo VI Difesa dai campi elettromagnetici

Art. 34 - Disciplina delle aree sensibili

1- Il PRG Parte operativa ha individuato e perimetrato, d'intesa con la Provincia di Perugia, le aree sensibili quali indicate all'allegato tecnico **(O.El/1)**

1 - All'interno delle aree sensibili devono essere rispettati:

- 1.1 gli obiettivi di qualità di cui all'art. 3, comma 1, lett. d, della legge 22 febbraio 2001, n. 36;
- 1.2 i criteri localizzativi, le aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali e gli spazi al servizio di insediamenti produttivi, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, indicati dalle leggi regionali secondo le competenze definite dall'art. 8 della L. n. 36/2001;
- 1.3 i valori di campo elettrico, magnetico ed elettromagnetico, definiti con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 28 agosto 2003, n. 199 e con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 29 agosto 2003, n. 200;

2 - All'interno delle aree sensibili:

- 2.1 il Comune può prescrivere modifiche, adeguamenti o la delocalizzazione di elettrodotti con tensione nominale superiore a 20 kV e degli impianti radioelettrici disciplinati dalla legge regionale 14 giugno 2002, n. 9, siano essi già esistenti che di nuova realizzazione, al fine di garantire la massima tutela ambientale e sanitaria dell'area;
- 2.2 non possono essere localizzati nuovi impianti radioelettrici compresi gli impianti per la telefonia mobile, i radar e gli impianti per la radiodiffusione di cui alla legge 22 febbraio 2001, n. 36 ;
- 2.3 non possono essere costruiti nuovi elettrodotti e cabine di trasformazione in alta o media tensione;
- 2.4 al fine di conseguire gli obiettivi di qualità di cui all'art. 3, comma 1, lett. d, numero 1 della legge 22 febbraio 2001, n. 36, gli impianti radioelettrici circostanti devono essere costruiti od eserciti in modo da assicurare la minimizzazione dell'esposizione all'interno delle aree sensibili, compatibilmente con la qualità del segnale;
- 2.5 al fine di attuare quanto espresso alle lettere precedenti, il Comune può avvalersi della collaborazione della Provincia di Perugia e dell'ARPA Umbria per la identificazione e riqualificazione delle sorgenti le cui emissioni devono essere minimizzate, nonché per la pianificazione dei nuovi impianti circostanti le aree sensibili;
- 2.6 si deve provvedere all'adeguamento continuo dello stato dell'arte delle infrastrutture, della potenza di emissione, degli impianti di trasmissione e relativi accessori, delle soluzioni di mascheramento, al fine del continuo abbattimento del valore delle emissioni di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, nonché del contenimento dei volumi occupati e della minimizzazione dell'impatto ambientale.

4 - Nelle aree soggette a tutela dal D.Lgs n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, ai fini di sottoporre l'aggiornamento degli impianti all'evoluzione tecnologica del settore, in special modo per la riduzione degli impatti visivi, il titolo abilitativo all'installazione di impianti può essere di tipo temporaneo ed il rinnovo è subordinato alla verifica della rispondenza degli impianti stessi ai requisiti di minimizzazione degli impatti in rapporto alla tecnologia più all'avanguardia disponibile.

5 - Nel processo di localizzazione dei siti per l'installazione di impianti radioelettrici il Comune deve prevedere forme partecipative per coinvolgere i cittadini che abitano nelle zone adiacenti alle aree individuate come potenziali siti.

Norme Tecniche di Attuazione

REV4

Parte Operativa

Art. 35 - Disciplina delle fasce di rispetto per gli elettrodotti

1 - Le fasce di rispetto per gli elettrodotti devono essere conformi a quanto previsto dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003. Qualora non siano disponibili, ai sensi dell'art. 6 di detto decreto, i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto, devono essere applicate le distanze previste dal decreto ministeriale 16 gennaio 1991.

2 - In presenza di edifici adibiti a scuole, asili, ospedali, case di cura ed in genere ad attrezzature ove, a giudizio insindacabile del Comune, vengono svolte attività umane da tutelare in modo particolare, le distanze di rispetto individuate al comma precedente devono essere raddoppiate.

3 - All'interno delle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso abitativo, scolastico, sanitario, ovvero che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore.

4 - La distanza di rispetto delle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

Art. 36- Disciplina delle linee ed impianti elettrici fino a 150 kv

1 - Le norme e le procedure per l'autorizzazione alla costruzione di elettrodotti, stazioni e cabine elettriche sono definite dalla legge regionale 11 agosto 1983, n. 31.