

COMUNE DI MONTEFINO

(Provincia di Teramo)



P.R.E.

PIANO

REGOLATORE

ESECUTIVO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dott. Arch. Loredana Spro

PARTE PRIMA

CAPITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

Art. 1.1 – Elaborati del Piano Regolatore Esecutivo

Gli elaborati del P.R.E. del Comune di Montefino ai sensi del combinato disposto dall'art. 12 e dall'art. 9 della Legge Regionale 18/83 come modificata dalla L.R. 70/95 nel testo vigente, sono i seguenti:

Tav. A	Relazione illustrativa generale	
Tav. B	Norme Tecniche d'Attuazione	
Tav. C	Regolamento edilizio	
Tav. 1.1	Raffronto piani sovracomunali: Piano Territoriale Provinciale	scala 1: 5000
Tav. 1.2	Raffronto piani sovracomunali: Piano Regionale Paesistico	scala 1: 5000
Tav. 1.3	Raffronto piani sovracomunali: P.A.I.	scala 1: 5000
Tav. 1.3'	Raffronto P.R.E. - P.A.I.: Relazione	
Tav. 2.1	Raffronto PRE vigente – PRE di progetto Montefino	scala 1: 2000
Tav. 2.2	Raffronto PRE vigente – PRE di progetto Crocetta S. Maria	scala 1: 2000
Tav. 2.3	Raffronto PRE vigente – PRE di progetto Villa Bozza con Zona Industriale	scala 1: 2000
Tav. 3	Quadro di unione PRE – Fogli catastali	scala 1: 5000
Tav. 4	Suddivisione in zone omogenee Montefino	scala 1: 1000
Tav. 5	Suddivisione in zone omogenee Crocetta S. Maria	scala 1: 1000
Tav. 6	Suddivisione in zone omogenee Villa Bozza con Zona Industriale	scala 1: 1000
Tav. 7.1	Viabilità di progetto Montefino	scala 1: 1000
Tav. 7.2	Viabilità di progetto Crocetta S. Maria	scala 1: 1000
Tav. 7.3	Viabilità di progetto Villa Bozza con Zona Industriale	scala 1: 1000
Tav. 8.1	Lotti edificabili e aree da espropriare Montefino	scala 1: 1000
Tav. 8.2	Lotti edificabili e aree da espropriare Crocetta S. Maria	scala 1: 1000
Tav. 8.3	Lotti edificabili e aree da espropriare Villa Bozza e Zona Industriale	scala 1: 1000
Tav. 8.4	Allegato alle tavole 8 – Elenco lotti edificabili e aree da espropriare	
Tav. 9.1	Urbanizzazioni – Acquedotto – Reti fognanti - Pubblica illuminazione – Montefino	scala 1: 1000
Tav. 9.2	Urbanizzazioni – Acquedotto – Reti fognanti - Pubblica illuminazione – Crocetta S. Maria	scala 1: 1000
Tav. 9.3	Urbanizzazioni – Acquedotto – Reti fognanti - Pubblica illuminazione – Villa Bozza e Zona Industriale	scala 1: 1000
Tav. 10	Tavola sulla trasparenza amministrativa	scala 1:10.000
Tav. G/1	Relazione Geologica - Geomorfologica	scala 1:10.000
Tav. G/2	Carta dell'acclività dei versanti	scala 1:10.000
Tav. G/3	Carta Geologica – Geomorfologia	scala 1:10.000
Tav. G/4	Carta della fattibilità geologica all'uso del territorio	scala 1:10.000

Art. 1.2 – Validità ed effetti del PRE

Ai sensi della Legge 17-08-1942 n. 1150 e successive modificazioni della Legge 28-01-1977 n. 10 e della Legge Regionale n. 18 del 12-04-1983 così come modificata dalla L.R. 27-04-1995 n. 70 nel testo vigente, tenendo conto delle disposizioni impartite dal Piano Territoriale Provinciale, la disciplina urbanistica edilizia del Piano Regolatore Esecutivo si applica al territorio del Comune di Montefino secondo le disposizioni delle presenti norme tecniche e delle planimetrie di cui al precedente art. 1.1.

L'approvazione del Piano Regolatore Esecutivo comporta l'abrogazione e sostituzione del vigente Piano.

Le prescrizioni ed i vincoli del Piano Regolatore Esecutivo hanno efficacia, nei limiti di legge, nei confronti dei privati, delle amministrazioni ed enti pubblici.

La cartografia del P.R.E. costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del P.R.E. stesso riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche, il P.R.E. non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.E. in caso di mancata corrispondenza tra norme scritte ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici a scala diversa prevale quello a scala avente minor denominatore.

Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti urbanistici attuativi preventivi, il P.R.E. può prevedere in taluni casi un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse (ed il loro significato agli insediamenti di pertinenza). In tali casi le previsioni di P.R.E. prevalgono su quelle degli strumenti attuativi in oggetto.

In caso di previsioni del P.R.E. difformi dai contenuti degli strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati in attesa od in corso di esecuzione; tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

Le concessioni od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.E., anche se in contrasto con le previsioni e prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i prescritti termini fissati dalla legge.

Gli edifici esistenti, così come definiti al punto 4 del Cap. 2 art. 2.7, in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.E., in mancanza di strumenti attuativi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti Norme o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

È comunque consentito, per gli edifici esistenti regolarmente autorizzati prima dell'adozione del P.R.E. o condonati ai sensi della Legge 47/85 D.M. 551/94 e successive modifiche ed integrazioni, conservare le superfici ed i volumi esistenti qualora siano superiori a quelli consentiti dagli indici di zona, anche in caso di demolizione e ricostruzione

In relazione all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20 marzo 2003, con la quale è stato riclassificato il territorio il Comune di Montefino è inserito nella nell'elenco per i quali è obbligatoria l'osservanza delle Norme Tecniche per l'edilizia nelle località sismiche della seconda categoria. Inoltre per la legge dello Stato n. 64 del 02.02.1974, il Comune è soggetto a vincolo sismico per cui i piani urbanistici, sia generali che attuativi, debbono essere sottoposti, su richiesta del Sindaco, ad un parere preventivo del Genio Civile, prima dell'adozione. Per quanto riguarda le costruzioni, oltre al normale controllo preventivo sulle domande di Permesso di Costruire e la normale vigilanza, (art. 32 della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni), il Dirigente del Settore

deve verificare, prima dell'inizio dei lavori, che il richiedente il Permesso di Costruire abbia ottenuto regolare attestato di deposito dal competente Ufficio Attività Tecniche dell'Ex Genio Civile di Teramo; deve altresì acquisire dichiarazione resa dal direttore dei lavori attestante la conformità del progetto di cui al Permesso di Costruire con quello depositato al citato Genio Civile, ed estendere la sua vigilanza anche sul rispetto della specifica normativa delle zone sismiche.

Art. 1.3 – Valutazione delle condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, del Permesso di Costruire ai sensi delle Leggi vigenti, sono inoltre consentiti interventi soggetti a D.I.A. nei casi previsti da Leggi nazionali e regionali in vigore, con particolare riferimento al DPR 6/06/01 n.380 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Art. 1.4 – Valutazione dell'attività di trasformazione del territorio

Rapporti con Piani sovracomunali

Il P.R.E. persegue le finalità definite al successivo capitolo, fondandosi sul principio che ogni intervento fisico sul territorio, tanto se dovuto all'iniziativa pubblica che a quella privata, costituisce modificazione dell'ambiente la cui lunga durata produce effetti sul patrimonio collettivo naturale, architettonico ed urbanistico che vanno valutati, a prescindere dal regime edificatorio dei suoli, in base ai criteri generali di salvaguardia delle risorse e di organizzazione del territorio.

Ogni dubbio interpretativo che possa insorgere circa l'applicazione delle presenti Norme, andrà valutato alla luce dei suddetti indirizzi e direttive.

Il P.R.E. recepisce i vincoli, le indicazioni e le direttive del vigente Piano Regionale Paesistico, del Quadro di Riferimento Regionale, del Piano Territoriale Provinciale e di tutti i vincoli sovracomunali preordinati da Leggi statali, regionali e da disposizioni e/o provvedimenti provinciali, anche se non espressamente indicati sulle tavole di P.R.E..

Art. 1.5 – Direttive di comportamento

L'Amministrazione Comunale, tramite il Sindaco su proposta del dirigente, sentito l'Assessore, può emanare in forme di circolari disposizioni vincolanti riguardanti aspetti procedurali ed interpretativi delle presenti norme

CAPITOLO 2

PIANO DELLA TUTELA

Art. 2.1 – Disposizioni generali per la salvaguardia del patrimonio urbanistico collettivo

A) Criteri per le eventuali varianti specifiche del P.R.E.

Ove si rendessero necessarie, dovranno esserne valutati gli effetti sulle parti del territorio non direttamente interessate o sugli aspetti del P.R.E., onde non si venga a creare pregiudizio per la validità o l'attuazione delle altre previsioni urbanistiche.

B) Attività incompatibili con l'ambiente urbano

Nell'ambito di tutto il territorio urbanizzato o da urbanizzare:

- è vietata la formazione di discariche di rottami e di rifiuti;
- il deposito nell'area aperta di materie prime o lavorate e di imballaggi di qualsiasi natura è consentita solo nell'ambito delle aree di pertinenza di insediamenti produttivi ed in funzione dell'attività che vi si svolge, previa idonea autorizzazione.

C) Disciplina delle trasformazioni d'uso

In tutto il territorio comunale, il mutamento di destinazione d'uso è possibile solo nel caso in cui la nuova destinazione sia consentita per la zona omogenea secondo i raggruppamenti di usi individuati nei capitoli seguenti a condizione che siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione, se e quanto dovuti, e siano soddisfatti gli standard urbanistici previsti dalle presenti norme per la nuova destinazione. E' necessario ottenere titolo al cambio di destinazione d'uso (Permesso di Costruire o DIA) quando:

- si richiede il passaggio dall'uno all'altro dei raggruppamenti di cui al cap. 4 anche se non modifica lo stato fisico dell'immobile;
- le variazioni di destinazione d'uso comportano intervento edilizio e mutamento dello stato fisico dell'immobile.
- Sono soggette ad asseverazione e comunicazione le variazioni di destinazione d'uso qualora riguardi il passaggio da un uso all'altro compreso nello stesso raggruppamento di cui al cap. 4.

In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standard pubblici e nella realizzazione di parcheggi privati nell'area oggetto di intervento, sarà ammessa la possibilità di localizzare gli standard pubblici e/o i parcheggi privati dovuti in aree reperite in zone in cui il richiedente comprovi la disponibilità e garantisca l'uso stabilito con apposita convenzione a titolo oneroso per l'intero periodo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standard. Tali aree dovranno essere adiacenti il più possibile all'area o all'edificio su cui si interviene, o comunque poste entro un raggio massimo di ml 100.

- La destinazione d'uso esistente nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge, in assenza di detti atti dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altro documento probante.
- Nel caso di mutamento della destinazione d'uso soggetta ad autorizzazione edilizia, il richiedente è tenuto a fare istanza all'Amministrazione Comunale per il rilascio del certificato di conformità d'uso previa presentazione di documentazione attestante l'avvenuta variazione al NCEU del nuovo uso dell'immobile e dichiarazione a firma di tecnico abilitato resa ai sensi del DPR n. 380 s.m.i.. La richiesta di autorizzazione o la comunicazione finalizzata alla variazione d'uso dovrà essere corredata dagli atti tecnici necessari redatti e firmati da tecnico abilitato (planimetrie, piante, prospetti, sezioni in scala adeguata e relazione tecnico illustrativa).

Le destinazioni a pubblici servizi di aree o edifici, indicate dal Piano, possono essere modificate con apposita delibera del Consiglio Comunale solo se non vengono variate le quantità ed i parametri edilizi ed urbanistici previsti nel Piano stesso.

D) Effetti delle zone di rispetto

Le zone di rispetto per strade, previste dalla legislazione nazionale e ove non diversamente prescritto in provvedimenti sovraordinati al P.R.E., hanno effetti sulla distanza delle costruzioni solo all'esterno del perimetro urbano.

Le costruzioni esistenti che ricadono nelle zone di rispetto stradale possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia secondo criteri fissati dall'art. 30 della L.R. n. 70 del 27-04-95 nel testo vigente (è comunque non consentito interessare, con l'eventuale ampliamento, la parte prospiciente il fronte stradale, ma in allineamento ad esso).

Art. 2.2 – Disposizioni per la salvaguardia dell'ambiente costruito del patrimonio architettonico

Criteri generali

L'ambiente costruito è l'insieme degli edifici e degli spazi pubblici o privati sui quali essi prospettano. Il P.R.E. persegue la tutela degli insediamenti di interesse storico e degli insediamenti moderni che danno luogo ad un ambiente urbano generale degli insediamenti nuovi o di sostituzione di quelli non recuperabili.

Per quanto riguarda la trasformazione degli edifici sottoposti a tutela dalla Legge 1089/39 unitamente a quelli individuati dal P.R.E. e classificati quali di pregio architettonico è prevista, in difetto di ulteriori norme specifiche, la categoria di intervento del RESTAURO CONSERVATIVO così come definito nell'art. 30 L.U.R. n. 70 del 27-04-95 nel testo vigente.

Per gli edifici con destinazione d'uso regolarmente autorizzata, in contrasto con le nuove previsioni di zona, è consentito intervenire secondo quanto previsto all'art. 30 della L.U.R. n. 18/83 e n. 70/95 nel testo vigente.

Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie, ove necessarie e compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, ne sono considerate, architettonicamente e funzionalmente, parte integrante.

Le autorimesse in deroga, ai sensi della legge 24-03-1989 n. 122 art. 9 (Legge Tognoli) come modificata dall'art. 17 comma 90 della Legge 127/97 (Legge Bassanini), sono consentite in tutte le zone, all'interno o in adiacenza di edifici esistenti, ad eccezione di quelle classificate agricole, a verde e alle zone storiche.

Gli accessori esistenti di carattere precario regolarmente realizzati come stabilito all'art. 2.7 punto 4 delle presenti norme, possono essere sostituiti (mantenendo invariati superfici e volumi) con manufatti edilizi progettati in modo integrato (anche in accorpamento) al contesto architettonico dell'edificio.

Tale auspicabile sostituzione può avvenire contestualmente all'intervento sull'edificio principale, senza incidere sui parametri edilizi ed urbanistici ammessi.

Sistemazione degli spazi liberi tra gli edifici

Gli interventi sul tessuto urbano, siano essi di conservazione o di sostituzione edilizia, comportano l'organica sistemazione degli spazi liberi tra edifici e confini del lotto evitando la formazione di spazi morti o non utilizzabili razionalmente.

Recinzioni

Per recinzione si intende quella costruzione che fuoriesce dal filo esterno del terreno su entrambi i fronti.

Fatte salve maggiori limitazioni e più restrittive disposizioni imposte dal vigente Codice della Strada, relativamente alle altezze si stabiliscono i seguenti limiti:

- in zona agricola e produttiva H massima ml 2,50;
- nelle altre zone H massima ml 2,00.

Art.2.3 – Disposizioni generali per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale

Il paesaggio rurale è area non urbanizzata e non urbanizzabile; esso è destinato a mantenere nel suo complesso gli usi agricoli ed a conservare le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche esistenti.

Art. 2.4 – Disposizioni generali per la salvaguardia del patrimonio archeologico

Obblighi nel caso di ritrovamenti:

Qualora, nel corso di lavori edilizi od agricoli, avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico anche limitatamente tracce di opere murarie, frammenti di manufatti laterizi, ceramici, vetrosi, è fatto obbligo al proprietario, al direttore ed all'assuntore dei lavori di denunciarli al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità dell'Abruzzo.

Art. 2.5 – Disposizioni per la protezione civile

Sono destinate a servire come aree attrezzate per le esigenze della Protezione Civile in caso di calamità i seguenti spazi pubblici:

- a) campo sportivo comunale

Art. 2.6 – Disposizioni su ulteriori vincoli di inedificabilità

Zona a vincolo cimiteriale

Ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265, e successiva modificazione, dell'art. 57 Legge n°285 del 12/10/90, e' fatto divieto di costruire nuovi edifici e di ampliare quelli esistenti (qualunque destinazione abbiano) entro un raggio di ml. 50,00 dai cimiteri, nel rispetto delle procedure della legislazione vigente (Legge 166 del 01-08-2002 art. 28). Nella fascia di rispetto dei cimiteri e' consentita la posa di manufatti in precario adibiti a chioschi per la vendita di fiori, lampade votive ecc, previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegni a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

E' consentito altresì la sistemazione a verde delle aree ricomprese in detta fascia e/o il loro utilizzo a fini agricoli e per urbanizzazioni primarie.

Eventuali costruzioni, legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.E., ricadenti all'interno della fascia di rispetto, possono essere interessate soltanto dagli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Fasce di rispetto dagli elettrodotti

Per le linee aeree di trasporto e distribuzione di energia elettrica esistenti nel territorio del Comune di Montefino, la cui tensione è superiore a 150.000 V, la distanza minima richiesta per nuovi insediamenti è di ml 20 dalla proiezione a terra dei medesimi cavi.

Per altri aspetti normativi (distanza di rispetto dai sostegni, ecc.) si fa riferimento al D.P.C.M. del 23/04/92.

Fasce di rispetto stradale

Sulle strade provinciali e statali poste all'esterno dei perimetri urbani, sono istituite fasce di rispetto stradale della estensione di mt.20,00 per lato.

Le fasce di rispetto stradale sono finalizzate alla realizzazione di nuove strade e/o all'ampliamento di quelle esistenti e alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

In tali fasce è vietata ogni nuova costruzione o ampliamento di quella esistente. E' consentito a titolo precario mediante apposita Convenzione, la costruzione di:

- stazioni di rifornimento autoveicoli, compresi i servizi annessi alla manutenzione ordinaria degli stessi (autolavaggio, gommista, ecc.) e piccole attività di pubblici esercizi, con superficie utile massima di mq 60 (bar-ristoro, ecc.). In tali aree possono essere realizzati percorsi ciclabili e/o pedonali, marciapiedi e manufatti di arredo urbano (tettoie di servizio per utenti autolinee, cabine telefoniche, ecc.).

Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

Aree di rispetto fluviale

Nelle aree di rispetto ai corsi d'acqua di cui al Piano Paesistico sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento del verde e delle alberature esistenti ed opere di sistemazione e salvaguardia idrogeologica.

Art. 2.7 – Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un atto autorizzativo (licenza o concessione), implica che in ogni richiesta successiva di Permessi di Costruire per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente al vigente P.R.E..

2. In assenza di atti autorizzativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita deve essere dimensionata nel rispetto degli indici e dei limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme, per la zona in

oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal P.R.E. vigente. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 02 aprile 1968, n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente a quella di introduzione del sistema autorizzativi.

CAPITOLO 3

REGIME EDIFICATORIO

Art. 3.1 – Definizioni ed applicazioni dei parametri edilizi ed urbanistici

Gli interventi sul territorio comunale sono regolati dalle seguenti definizioni e parametri:

PARAMETRI EDILIZI

A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

□ Superficie Utile Abitabile (SUA)

La superficie utile abitabile è costituita dalla superficie del pavimento, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne di superficie non superiore a mq 25 (per le residenze) e mq 35 (per gli edifici destinati ad attività di terziario in genere).

□ Superficie Non Residenziale (SNR)

Per superficie non residenziale si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio (SNR 1) quali logge, balconi, soffitte, ecc. e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (SNR 2) quali androni di ingresso, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti auto coperti, fondaci, cantine, centrali termiche quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Per le nuove costruzioni, la SNR 2 deve essere dimensionata in percentuale non inferiore al 20% della superficie utile di progetto.

□ Superficie Lorda (SL)

La superficie lorda è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze.

B) DEFINIZIONE DI SAGOMA

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi bow-window e sporti aggettanti) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

C) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

PIANO DI UN EDIFICIO: Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

POSIZIONE DEL PIANO RISPETTO AL TERRENO: Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

PIANO FUORI TERRA O PIANO TERRA: Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

PIANO SEMINTERRATO: Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno e l'intradosso del soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a ml 0,70 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

PIANO INTERRATO: Si definisce piano interrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno e l'intradosso del soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati il cui intradosso del soffitto si trova in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a ml 0,70 rispetto al terreno circostante intesa come linea di stacco dell'edificio.

SOPPALCO: Si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale (non superiore al 60% della superficie del vano sottostante) di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è da considerare a sé stante.

D) DEFINIZIONE DI ALTEZZE

Altezza utile degli spazi locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto.

Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.

Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto tra il volume utile dello spazio interessato e la relativa superficie utile.

Altezza dei piani (Hp): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

Altezza delle fronti (Hf): l'altezza è misurata dalla distanza verticale della base della parete nel punto in cui essa fuoriesce dal terreno o dal marciapiede o dalla strada (linea di stacco dell'edificio) all'intradosso del cornicione sul filo della parete stessa. Ove questa distanza verticale sia variabile, si definisce l'altezza media della parete il rapporto tra la superficie della parete stessa e la lunghezza orizzontale del tratto di parete considerato.

Altezza massima (Hmax): è la massima tra le altezze delle fronti del fabbricato. Non concorrono a definire l'altezza max i torrioni delle scale, gli extracorsa di ascensori e gli accessi ai piani interrati e/o seminterrati limitatamente ad una sola fronte dell'edificio.

Altezza media (Hm): L'altezza media dell'edificio è definita dal rapporto tra le superfici complessive delle pareti ed il perimetro dell'edificio stesso.

E) DEFINIZIONE E CALCOLO DELLE DISTANZE

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

N.B. *le distanze riportate nelle presenti norme sono sempre indicate come minime.*

DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' O DI ZONA

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportano variazioni della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

Per gli interventi di recupero con variazione della sagoma planovolumetrica sono da rispettare le seguenti distanze:

- in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti non finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà: $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 3,00;
- in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà: $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00;
- in caso di sopraelevazioni di edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà, ferme restando le distanze minime tra edifici previste al successivo punto "D2" che non comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà, è ammessa la distanza preesistente.

Per gli interventi di nuova costruzione sono da rispettare le seguenti distanze:

- $\frac{1}{2}$ dell'altezza massima della parete prospiciente la linea di confine o di zona, con un minimo di ml 5,00, tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e

per qualsiasi sviluppo dell'edificio. E' consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanze inferiori a quella sopraindicata o a confine purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti mediante scrittura privata resa valida ai sensi di legge. Non possono essere derogate le distanze dai confini di zona a destinazione pubblica. E' ammessa la costruzione di locali interrati a distanza non inferiore a ml 1.50 dai confini.

Le distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici intesi solo quelli su area assoggettata ad intervento pubblico non devono essere inferiori a ml 5.00, è consentito comunque una distanza non inferiore a ml 1.50 solo nel caso che il confine urbanistico sia relativo ad aree non assoggettate ad intervento pubblico e sia della stessa proprietà.

CONFINI DI ZONA STRADALE

Per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade e le recinzioni, per le aree ricadenti fuori dalla perimetrazione dei centri urbani devono essere rispettate le norme definite dal Nuovo Codice della Strada nel testo vigente. Tuttavia, qualora la strada non rivesta carattere provinciale, ma solo locale, sarà consentita una distanza minima della costruzione dal ciglio stradale pari a mt.10,00.

Per le aree ricadenti all'interno dei centri urbani, fatti salvi gli allineamenti preesistenti, vanno rispettate le seguenti distanze :

- ml 5,00 dal confine stradale o nel rispetto delle distanze indicate nel successivo punto 4.

Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini stradali, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione verso la sede stradale ricada all'interno della superficie coperta dal piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa.

DISTANZA TRA EDIFICI

1. Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti, qualora inferiori a quelle prescritte dalle norme di zona.

2. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planovolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate è di ml 10,00 fatto salvo quanto previsto alla definizione di "distanza dai confini di proprietà o di zona".

La norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.

3. Per interventi di nuova costruzione, qualora gli edifici aventi anche una sola parete finestrata si fronteggiano, la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00. In caso di pareti non finestrate vale la distanza minima di ml 6,00. E' consentita la costruzione in aderenza. E' ammessa una distanza dell'interrato dai confini di proprietà non inferiore a ml 1,50.

4. Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per le strade di larghezza inferiore o uguale a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato per le strade di larghezza compresa fra i ml 7,00 ed i ml 15,00;
- ml 10,00 per lato per le strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Qualora le distanze fra i fabbricati, computate come sopra prescritto, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono aumentate fino alla misura corrispondente dell'altezza stessa.

5. Nei lotti liberi edificabili, qualora, alla data di adozione del PRE, nei lotti confinanti sia stato costruito un edificio a distanza inferiore a ml 5,00 dal confine, il nuovo edificio potrà avere la parete prospettante la parete edificata a distanza minima di ml 6,00, fermo restando una distanza minima di ml 5,00 dai confini. Tale nuova parete non dovrà essere finestrata.

6. Per i fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano da confini di proprietà o da limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione, scale di sicurezza aperte, è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile), tenendo presente che il dimensionamento interno degli ascensori e dei montacarichi e relativi attributi tecnici deve consentire l'agevole accesso e l'uso da parte di persone su sedia a rotelle o con ridotte capacità motorie. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione su lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso. Resta comunque fermo il rispetto delle vigenti norme di illuminazione naturale degli ambienti.

7. Per quanto riguarda balconi, terrazze, lastrici solari e simili, i relativi parapetti devono rispettare una distanza minima di ml 1,50 dai confini di proprietà, ad eccezione dei lati prospicienti le strade.

8. Ai fini del calcolo delle distanze non saranno considerati gli sporti ed aggetti fino a mt.1,50

DEROGHE ALLE DISTANZE:

Quando l'applicazione della norma alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi ultimi prevalgono sulla disciplina delle distanze.

La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:

- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità con superficie minore di mq 20,00 (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);

- ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza di mt 1,50 dal confine;
- ai volumi tecnici;
- ai muri di cinta o di sostegno fino all'altezza massima stabilita all'ultimo comma dell'art.2.2
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture mobili, ecc.;
- alle strutture realizzate per consentire l'abbattimento di barriere architettoniche a servizio specifico di disabili.

Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti eventuali deroghe devono essere richieste agli enti interessati.

Fermo restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice Civile, è consentita anche in deroga a distanze e distacchi previsti dal presente regolamento, l'operazione di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici qualora comporti un ispessimento delle murature non superiori comunque a cm 10.

F) DEFINIZIONE DI VOLUMI

Volume del fabbricato: E' dato dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Sono esclusi dal computo del volume le scale di superficie non superiore a mq 25 (per le residenze) e mq 35 (per gli edifici destinati ad attività di terziario in genere).

PARAMETRI URBANISTICI

□ **Superficie Territoriale (ST)**

Per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale si esprime in mq o in ha e si misura al netto delle fasce di rispetto stradali e delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.E. perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade locali esistenti o previste internamente all'area di intervento.

□ **Superficie Fondiaria (SF)**

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie fondiaria si esprime in mq ed è rappresentata dall'area netta edificatoria che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

□ **Superficie Coperta (SC)**

La superficie coperta è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e delle tamponature perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo.

□ **Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)**

Esprime la massima superficie utile edificabile (SUE) realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/ha).

□ **Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)**

Esprime la massima superficie utile edificabile (SUE) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq).

□ **Rapporto massimo di copertura (Q)**

E' il rapporto calcolato in percentuale (SC/SF) riferito a tutte le opere edificate (SF = Superficie Fondiaria).

□ **Superficie Permeabile (SP)**

La superficie permeabile è la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere.

Pertanto, la quota di lotto che il P.R.E. prescrive come superficie permeabile non deve essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie od in profondità, impediscono tale permeabilità.

□ **Superficie Utile Edificabile (SUE)**

Tutte le grandezze urbanistiche del Piano preposte alla quantificazione del potere edificatorio sono espresse in termini di *Superficie Utile Edificabile*; si computa la somma delle superfici al netto dei muri di tutti i piani con qualsiasi destinazione compresi i porticati di uso privato, le logge, i terrazzi coperti, i vani scala, ecc..

Si escludono dal computo, salvo disposizioni particolari previste nelle norme di zona:

- le superfici dei locali sottotetto non abitabili con altezza media di ml 2,20 e pendenza delle falde non inferiore al 25%;
- logge fino alla entità del 30% della superficie coperta di ogni impalcato;
- le scale esterne ed interne limitatamente ad una superficie massima di mq 25 e per edifici destinate ad attività ricettive e di terziario in genere il limite massimo non computabile è elevato a 35 mq;
- porticati liberi per una entità pari al 30% della superficie coperta dell'impalcato;
- i locali, interrati o seminterrati, destinati ad autorimessa, fondaci, cantine, locali tecnologici a servizio delle unità abitative.

□ **Diritti edificatori del terreno**

Quantità potenziale di edificazione espressa in SUE, applicando l'indice di utilizzazione fondiaria (UF).

□ **Superficie minima di intervento (Sm)**

Superficie minima del lotto di intervento.

□ **Densità edilizia territoriale**

Esprime il rapporto tra superficie edificabile e la superficie territoriale ovvero il rapporto tra abitanti insediabili (desunti sulla base del parametro di 30 mq di superficie utile edificabile per abitante) e la superficie territoriale.

□ **Indice di fabbricabilità Territoriale (IT)** Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metricubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).

□ **Indice di fabbricabilità Fondiaria (IF)**

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).

□ **Opere di urbanizzazione**

Sono definite opere di urbanizzazione primaria: strade locali, spazi di sosta e parcheggio, spazi pedonali, rete di fognature, impianti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del telefono e del gas, illuminazione pubblica ed aree verdi di rispetto o allo stato naturale.

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo, verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso ed amministrativo, purché di interesse locale e di quartiere, nonché i parcheggi di cui al punto d dell'art. 3 del D.M. 02-04-1968 n. 1444.

Sono definite opere per allacciamento ai pubblici servizi: i collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas, nonché i collegamenti viari di interesse generale.

□ **Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio anche per mezzo di comparti con planovolumetrico di P.R.E. o di piani attuativi ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa globale del Piano. Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti (SF) sia nei casi di intervento edilizio diretto o sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici generali di dettaglio e attuativi.

In questo ultimo caso, il volume e la superficie utile edificabile complessiva risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria alla superficie dei lotti (SF) non dovrà risultare comunque superiore al volume ed alla superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale di intervento. Nei casi di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria è quella inerente ai singoli lotti, depurata dalle strade di uso pubblico, da zone di rispetto e da altre specifiche destinazioni d'uso indicate dal P.R.E.

Art. 3.2–Meccanismi premiali

La Giunta Comunale, su proposta dei privati interessati, ha la facoltà di attribuire secondo norme specifiche di zona, quote integrative di edificabilità (QEI) in cambio di prestazioni di interesse pubblico.

Le prestazioni ritenute idonee a tal fine sono:

- a) realizzazione e/o manutenzione di opere di urbanizzazione e arredo;
- b) realizzazione di opere di bonifica ambientale.

Per i punti a-b, il costo complessivo delle opere “pubbliche” viene convertito in SUE effettuando la seguente operazione:

Costo delle opere “pubbliche” x UF (relativo alla sottoclasse di appartenenza) x 0,20

Prezzo a mq dell’area

Si precisa che :

- il costo delle opere comprende anche le relative spese tecniche;
- il computo è redatto secondo Prezziario Regionale Informativo vigente;
- il prezzo a mq dell’area è stabilito dal Comune per mezzo di stima dell’U.T.C..

Qualora il richiedente la concessione edilizia, intenda utilizzare la quota integrativa di edificabilità (QEI), per i casi di cui ai punti a–b nella presentazione della richiesta deve attenersi alle seguenti modalità:

- organizzare l’esecuzione delle opere per le quali si chiede la concessione, in modo che la SUE integrativa sia realizzata successivamente al collaudo o alla certificazione delle prestazioni “pubbliche”;
- allegare convenzione nella quale siano precisati i tempi e i modi di attuazione degli interventi, pubblici e privati.

Per i casi di cui ai punti a–b, in alternativa alla costruzione di opere è possibile proporre all’Amministrazione Comunale la relativa monetizzazione.

PARTE SECONDA

CAPITOLO 4

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

PREVISIONI E VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

Art. 4.1 – Definizione di carattere generale

L’edificazione sul territorio comunale, oltre che dalle disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia e salvo le specifiche prescrizioni previste per ogni singola zona, e’ regolata dalle seguenti norme di carattere generale.

1. Nelle zone residenziali sono consentite solo le destinazioni d’uso che risultano indicate dalle norme di zona;

2. In tutto il territorio comunale sono vietati, in linea generale, depositi di rottami (eventuali autorizzazioni possono essere rilasciate previa autorizzazione del Consiglio Comunale);

3. Previa presentazione di relazione tecnica asseverata e corredata da documentazione fotografica, che ne constati la faticenza e la precarietà statica, gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.E., ad eccezione di quelli su cui gravano vincoli preposti all'espropriazione e/o in Zona "A" o con vincoli di conservazione, aventi una superficie edificabile complessiva superiore a quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, possono conservare la superficie edificabile complessiva preesistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti. Qualora le distanze dai confini e dai fabbricati siano inferiori a quelle delle presenti norme tecniche di attuazione, le pareti che si affacciano su detti fronti devono essere cieche.

Nel caso in cui siano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati previsti dalle norme, ovvero, si renda necessario reperire spazi di uso pubblico ivi compreso l'allargamento di strade, fermo restando il mantenimento delle superfici edificabili, e' possibile la modifica delle sagome, degli ingombri a terra e piccole variazioni di ubicazione (piccole traslazioni), a condizione che l'altezza massima sia contenuta nei limiti di quella prevista per la sottozona.

Quando si tratti di edifici preesistenti aventi una destinazione non residenziale con altezza maggiore di ml 6,00, la superficie edificabile complessiva realizzabile verrà desunta in base alla sagoma suddivisa in piani aventi un'altezza totale (utile + solaio) di almeno ml 3,00;

Art. 4.2 – Classificazione del territorio comunale ai fini degli insediamenti urbanistici

Il territorio comunale si classifica in funzione dei seguenti aspetti:

STATO DI FATTO: aree con diffusi insediamenti residenziali in zone non normate dal vigente PRE ricadenti in zona a destinazione agricola, di rispetto stradale, ecc., e riguardano soprattutto le aree ricadenti nelle contrade.

STATO DI DIRITTO: aree il cui insediamento urbano si è sviluppato secondo le previsioni del PRE vigente.

STATO DI NUOVA TRASFORMAZIONE: da uso agricolo ad uso urbano.

Art. 4.3 – Definizione degli usi e categorie di usi

Nel presente capitolo si definiscono i diversi usi del territorio che integrati compongono le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone omogenee in cui si classifica il territorio, nell'art. 4.4, vengono definiti per ogni uso gli standard necessari richiesti per parcheggi privati e/o privati di uso pubblico.

Al fine di regolamentare il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 2.1 punto C, gli usi si raggruppano per categorie come segue:

1 – Funzioni residenziali

Le funzioni residenziali si raggruppano per le sotto riportate destinazioni d'uso:

a1) abitazioni permanenti e/o saltuarie con spazi di servizio sia di uso privato che di uso condominiale;

a2) abitazioni collettive come collegi, conventi, studentati, ecc., e relativi servizi connessi.

2 – Funzioni di servizio compatibili con la residenza

In tale raggruppamento sono compresi:

b1) gli uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie turistiche, agenzie varie di servizio, ambulatori medici e veterinari, artigianato di servizio, attività culturali, sociali, politiche, ricreative e religiose, laboratori artigianali con attività non moleste e nocive aventi SUE non superiore ai 200 mq;

b2) attività commerciali al dettaglio e servizi annessi;

b3) esercizi pubblici in genere quali bar, ristoranti, pub, sale di ritrovo e svago con annessi servizi, con esclusione di discoteche ed altre attività producenti rumore molesto.

3 – Funzioni terziarie

In tale raggruppamento sono compresi gli usi:

c1) uffici pubblici e privati di grandi dimensioni, attività direzionali e sedi di rappresentanza di interesse generale, attività amministrative, bancarie, finanziarie ed assicurative, sedi di istituti di ricerca, di servizi di informatica ed elaborazione dati aventi SUE superiore a 200 mq, ecc.;

c2) centri commerciali a vendita diretta salvo diverse specificazioni di norme regionali e comunali per la media e grande distribuzione, mostre, fiere, ecc..

4 – Funzioni culturali e sociali

Sono compresi in tale raggruppamento gli usi:

d1) attrezzature culturali come musei, biblioteche, centri e sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, attrezzature religiose;

d2) attrezzature per lo spettacolo quali cinema, teatri, locali da ballo, sale di ritrovo, discoteche ed altri locali per lo spettacolo con i relativi spazi di servizio;

d3) attrezzature di interesse comune e generale comprendenti servizi per l'istruzione quali asili nido, scuole materne, elementari, medie inferiori e scuole speciali;

d4) scuole superiori in tutte le loro articolazioni con i relativi spazi destinati a servizi;

d5) università, centri di formazione superiore e/o di ricerca con annessi servizi;

d6) attrezzature sociosanitarie quali cliniche, poliambulatori, servi per gli anziani e portatori di handicap, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione;

d7) attrezzature per lo sport come palestre, palazzotti dello sport, piscine coperte e scoperte ed ogni altro tipo di impianto sportivo con attrezzature di servizio;

d8) verde attrezzato quali aree di uso pubblico sistemate a verde comprensive di percorsi pedonali e ciclabili, spazi ed attrezzature per il gioco, elementi di arredo e servizio quali pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, ecc..

5 – Funzioni produttive

- e1) Attività artigianali ed industriali in genere;
- e2) attività di servizio alla viabilità quali autofficine, autorimesse, ecc.;
- e3) depositi di attrezzature per l'edilizia e la cantieristica in genere;
- e4) rivendite e mostre di autoveicoli di ogni tipo e genere, materiali ed attrezzatura per l'edilizia
- e5) laboratori di analisi e di ricerca, magazzini, depositi, silos, ecc..

6 – Funzioni ricettive

- f1) Attività quali alberghi, pensioni, residences, ecc. con relativi servizi e spazi di ritrovo (ristorante, sala congressi, bar, ecc.);

7 – Attrezzature tecnologiche

- g1) impianti di depurazione, ecc..

8 – Usi agricoli

esercizio delle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

Art. 4.4 – Aree destinate a parcheggio privato o privato di uso pubblico

In funzione degli usi ammessi, per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, variazioni di destinazione d'uso ed in tutti i casi previsti dalle norme per ogni zona omogenea, vanno individuati spazi di parcheggio privato o privato di uso pubblico nelle quantità prescritte nella tabella "4.4a" di seguito riportata.

TABELLA 4.4a

DESTINAZIONE		
residenziale permanente	10 mq ogni 30 mq di SUE	parcheeggi privati
residenziale turistica	10 mq ogni 20 mq di SUE	parcheeggi privati
funzioni di servizio compatibili con la residenza	10 mq ogni 20 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
commercio al dettaglio	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
attività commerciali ed espositive fino a mq 1000	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico

attività direzionali, complessi terziari	10 mq ogni 25 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
artigianato di servizio alla persona	10 mq ogni 25 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
artigianato di servizio in genere	10 mq ogni 50 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
magazzini di deposito	10 mq ogni 100 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
esercizi pubblici, bar, ristoranti, ecc.	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
teatri, cinema, luoghi di divertimento	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
impianti artigianali ed industriali	20 mq ogni 100 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
attrezzature ricettive	10 mq ogni posto letto	parcheggi privati o privati di uso pubblico
cliniche ed ospedali	10 mq ogni posto letto	parcheggi privati o privati di uso pubblico

N.B. Il rapporto tra lo spazio di sosta dell'autoveicolo (superficie minima 2,50 x 5,00) ed il relativo spazio di manovra non dovrà essere superiore al rapporto di 1 mq/1 mq.

Nei casi di impianti scoperti, i parcheggi non dovranno essere inferiori ad 1 posto auto per ogni 4 posti di capacità dell'impianto e comunque adeguati alle normative, leggi e/o regolamenti comunali.

Art. 4.5 - Aree destinate alla viabilità

L'indicazione grafica delle strade e di nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; in assenza del progetto esecutivo l'indicazione del P.R.E. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

Le strade sono classificate secondo l'art. 2 del Codice della Strada nel testo vigente.

PARTE TERZA

CAPITOLO 5

PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.R.E.

Art. 5.1 – Modalità di attuazione

Il P.R.E. si attua mediante intervento diretto. Pertanto il richiedente la concessione utilizza la quota di edificabilità attribuita alla sola area destinata all'edificazione privata. Gli interventi pubblici realizzati da Enti pubblici rientrano nel campo dell'attuazione diretta.

Per determinate aree interessate da interventi pubblici, in fase di attuazione del Piano, è consentito promuovere una proposta di intervento alternativa a quella già definita nel P.R.E., secondo le modalità previste nel Piano stesso, per mezzo degli strumenti di pianificazione previsti dalla L.U.R. n. 70/95.

Nelle zone soggette ad interventi di nuova edificazione, al fine di assicurare il rispetto do esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, si costituisce il COMPARTO.

La costituzione del comparto può essere chiesta all'A.C. dal proprietario o dai proprietari interessati che posseggano la maggioranza assoluta dell'imponibile catastale. Il comparto può essere attuato anche mediante la formazione dei sub-comparti nel rispetto degli indici edilizi previsti per il comparto e delle indicazioni di piano; i sub comparti, individuati con apposito tratteggio sulla cartografia, devono essere attuati in modo tale da consentire e facilitare gli interventi che completano l'intero comparto.

L'A.C. consente con delibera di G.M., al singolo proprietario o ai proprietari riuniti in consorzio, l'attuazione del comparto o sub comparto mediante la stipula della convenzione che stabilisce le modalità.

La convenzione deve prevedere la quantità di aree da cedere a titolo gratuito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i costi per la loro realizzazione, la ripartizione della relativa spesa in rapporto alle proprietà.

Ogni proprietario deve partecipare all'attuazione del comparto con uguale onere economico in proporzione alla quota di proprietà posseduta per stabilire l'equa ripartizione degli oneri.

Nel computo della spesa complessiva per l'attuazione del comparto deve essere considerato il valore di mercato delle aree eventualmente cedute.

Le opere di urbanizzazione vengono realizzate dai proprietari facenti parte del consorzio, con le modalità stabilite in convenzione, previa approvazione del relativo progetto da parte dell'A.C.

In alternativa, alla loro realizzazione potrà eventualmente intervenire in anticipazione l'A.C. , con successivo ristoro delle somme spese.

CAPITOLO 6

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE.

Il PRE suddivide il territorio comunale di Montefino secondo le seguenti zone omogenee:

Zona “A”: centro storico

Zona “B”: a prevalente destinazione residenziale

Zona “C”: ad espansione residenziale

Zona “D”: a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale

Zona “E”: agricola

Zona “F”: a destinazione pubblica e/o di uso pubblico

Zona “G”: verde privato

Art. 6.1. – COMPLESSI ED EDIFICI STORICI (Zona A)

Sono le parti del territorio comunale che interessano i vecchi nuclei di Montefino e Villa Bozza, in cui gli edifici rivestono un particolare interesse ambientale o artistico.

Di tali zone sarà prevista la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico e la salvaguardia funzionale in relazione alla destinazione d'uso, mediante apposito Piano di Recupero.

In tali zone sono consentiti i soli interventi appositamente previsti dalla L.U.R..

Art. 6.2 – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (Zona B)

Tali zone sono essenzialmente destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate.

Le suddette zone rappresentano parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, e comunque fornite delle principali reti di urbanizzazione primaria. Esse hanno caratteristiche di zone territoriali omogenee di tipo “B” ai sensi del D.M. 02/04/1968 ed il P.R.E., trova attuazione attraverso l'intervento diretto.

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività ricreative, religiose e culturali;
- attrezzature di servizio complementari alla residenza, comprese attrezzature alberghiere, pensioni e ristoranti;
- studi professionali;
- attività per lo spettacolo ed edifici ad esso adibiti;
- artigianato di servizio;

Da queste zone pertanto sono escluse:

- lavorazioni che producono un impatto acustico maggiore di 40 db;
- lavorazioni a carattere nocivo o molesto a giudizio delle competenti autorità sanitarie;
- industrie, mattatoi, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività o attrezzatura che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

La Zona B si articola nelle seguenti sottozone:

SOTTOZONA B1 (COMPLETAMENTO URBANO, ALTA DENSITÀ)

La sottozona B1 comprende le aree prevalentemente urbanizzate degli agglomerati di Montefino, Villa Bozza e Crocetta Santa Maria, che sono ubicate a ridosso del centro storico in cui i lotti sono completamente edificati; in tale sottozona il Piano si attua mediante intervento diretto

TABELLA SOTTOZONA B1

Indice di utilizzazione fondiaria UF	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura	35%
Altezza massima	ml 10,50
Distanza dai confini	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile	30%
Parcheeggi	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso (10 mq ogni 20 mq SUE)
Note	E' ammessa la costruzione in aderenza (previo accordo)
Indice di piantumazione	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

Per comprovate esigenze di adeguamento igienico-sanitario, in caso di aree totalmente sature è consentito un aumento volumetrico pari al 10%

SOTTOZONA B2 (COMPLETAMENTO URBANO , BASSA DENSITA')

La sottozona B2 comprende le aree prevalentemente urbanizzate degli agglomerati di Montefino, Villa Bozza e Crocetta Santa Maria, che sono ubicate a ridosso del centro storico in cui alcune aree risultano inedificate; in tale sottozona il Piano si attua mediante intervento diretto.

TABELLA SOTTOZONA B2

Indice di utilizzazione fondiaria UF	0,65 mq/mq
Rapporto di copertura	35%
Altezza massima	ml 10,50
Distanza dai confini	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00

Distanza dalle strade	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile	35%
Parcheggi	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso (10 mq ogni 20 mq SUE)
Note	E' ammessa la costruzione in aderenza
Indice di piantumazione	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

Per comprovate esigenze di adeguamento igienico-sanitario, in caso di aree totalmente sature è consentito un aumento volumetrico pari al 10%

SOTTOZONA B3 (COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA')

La sottozona B3 interessa le aree periferiche e le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Montefino, nonché Villa Bozza e Crocetta Santa Maria. In tale sottozona il Piano si attua mediante intervento diretto. I proprietari dei lotti ai fini del rilascio della Concessione dovranno cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale le aree necessarie all'allargamento delle sedi stradali prospicienti i lotti secondo quanto riportato nell'apposita tavola di Piano.

I proprietari dovranno altresì provvedere alla sistemazione delle aree cedute secondo le prescrizioni impartite dall'UTC; le spese di sistemazione verranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione.

Le aree cedute vengono comunque computate ai fini del calcolo degli indici edificatori.

L'edificazione dovrà rispettare gli indici e parametri riportati nella seguente tabella:

TABELLA SOTTOZONA B3

Indice di utilizzazione fondiaria UF	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura	35%
Altezza massima	ml 10,50
Distanza dai confini	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile	40%
Parcheggi	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso (10 mq ogni 20 mq SUE)
Note	E' ammessa la costruzione in aderenza
Indice di piantumazione	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

SOTTOZONA B4 (COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA')

La sottozona B4 interessa le aree periferiche e le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Montefino, Villa Bozza e Crocetta Santa Maria. In tale sottozona il Piano si attua intervento diretto.

I proprietari dei lotti ai fini del rilascio della Concessione dovranno cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale le aree necessarie all'allargamento delle sedi stradali prospicienti i lotti secondo quanto riportato nell'apposita tavola di Piano.

I proprietari dovranno altresì provvedere alla sistemazione delle aree cedute secondo le prescrizioni impartite dall'UTC; le spese di sistemazione verranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione.

Le aree cedute vengono comunque computate ai fini del calcolo degli indici edificatori. L'edificazione dovrà rispettare gli indici e parametri riportati nella seguente tabella:

TABELLA SOTTOZONA B4

Indice di utilizzazione fondiaria UF	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura	35%
Altezza massima	ml 10,50
Distanza dai confini	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile	40%
Parcheggi	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso (10 mq ogni 20 mq SUE)
Note	E' ammessa la costruzione in aderenza
Indice di piantumazione	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

Art.6.3 ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (Zona C)

La destinazione d'uso per tale zona è prevalentemente residenziale

La zona C si articola nelle sottozone C1- C2

Tali zone rientrano nella categoria delle zone territoriali omogenee di tipo C ai sensi del D.M. del 02/04/1968.

- SOTTOZONA C1 (ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE)

In tali zone l'intervento può essere diretto o subordinato all'attuazione dei Comparti Edificatori appositamente individuati nelle tavole di Piano.

In caso di intervento è diretto, il rilascio della prima concessione edilizia è comunque subordinato alla stipula di una Convenzione, da parte dei proprietari dei lotti ricompresi nel perimetro delimitante la zona di espansione, contenente l'impegno a cedere a titolo gratuito le aree pubbliche ed a realizzare a loro spese le opere in esse previste all'interno del citato perimetro a parziale scomputo degli oneri concessori.

I proprietari non immediatamente interessati alla edificazione dei lotti dovranno inoltre cedere gratuitamente le aree indispensabili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle aree necessarie per la formazione delle strade di accesso ai lotti.

I proprietari dei lotti o parti di lotti non edificabili, ma necessari alla realizzazione delle urbanizzazioni, saranno opportunamente indennizzati dai proprietari dei lotti edificabili. L'indennizzo dovrà essere versato all'atto del Permesso di Costruire. Ove non si proceda alla edificazione, il Comune provvederà all'anticipo dell'indennizzo che verrà poi recuperato all'atto della successiva edificazione.

Nel computo della SF sono da ricomprendersi anche le aree insistenti, all'interno di detto perimetro, a destinazione pubblica da cedere, attrezzate in ogni loro parte, all'Amministrazione Comunale.

L'edificazione dovrà rispettare gli indici ed i parametri riportati nella tabella della sottozona B4.

Gli interventi possono essere realizzati a lotti funzionali.

SOTTOZONA C2 (ZONA AD ESPANSIONE RESIDENZIALE PUBBLICA)

Ai sensi della L.R. 18/83 così come modificata dalla L.R. 12-04-95 n.70, della Legge 167/62 e della Legge n. 865/71, nei testi vigenti, le previsioni del PRE hanno valore di Piano di Zona da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico-popolare. L'intervento in queste zone può essere di iniziativa pubblica, privata o mista pubblico-privata.

I lotti individuati sono riservati all'iniziativa comunale, a privati associati in cooperative, ad imprese edili con edilizia convenzionata, società miste pubbliche e private nonché all'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER) e singoli che realizzano gli interventi utilizzando mezzi finanziari propri; tali interventi saranno sottoposti a Convenzione da stipularsi con il Comune, la quale conterrà le caratteristiche, il prezzo di vendita e di locazione degli immobili. Sono consentite le destinazioni d'uso indicate nell'art. 4.3 punti 1(a1) ed, al piano terra, sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al punto 2 (b1 solo attività culturali e sociali, b2,b3).

L'edificazione dovrà rispettare gli indici e parametri riportati nella seguente tabella:

TABELLA SOTTOZONA C2

Indice di utilizzazione fondiaria UF	0,65 mq/mq
Rapporto di copertura	35%
Altezza massima	ml 10,50
Distanza dai confini	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 5,00 salvo allineamento preesistente

Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile	30%
Parcheggi	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso (10 mq ogni 20 mq SUE)
Indice di piantumazione	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

ZONA P.E.E.P. ESISTENTE

In queste zone il PRE si attua secondo le modalità, gli indici e parametri stabiliti dai P.E.E.P. a suo tempo approvati

Art. 6.4 – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E/O COMMERCIALE (Zone D)

Tali zone comprendono costruzioni per attività industriali, artigianali e commerciali. La zona è destinata all'insediamento di attività produttive in genere, di piccole e medie industrie, impianti ed attrezzature per artigianato produttivo e di servizio, di strutture commerciali per la media distribuzione.

La zona D si articola nelle sottozone D1- D2

SOTTOZONA D1 (ZONA COMMERCIALE - ARTIGIANALE)

Tali zone sono destinate all'insediamento di attività di tipo artigianale e/o commerciali.

In tali zone il piano si applica tramite intervento diretto

All'interno di detta zona possono essere localizzate attività produttive che non producono fumi, rumori e liquami inquinanti che superino i limiti previsti dalla normativa vigente in materia e che comunque non arrechino molestia alla quiete pubblica.

Per quelle attività censite come insalubri di cui al D.M. 12-02-1871 in base all'art. 216 del Testo Unico L.L.S.L. e successive modifiche ed integrazioni, la localizzazione è subordinata ad adozione su richiesta del Sindaco di cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da scarichi liquidi, gas, vapori o rumori ecc.. Tali cautele verranno definite caso per caso in collaborazione con le competenti autorità sanitarie in fase di esame del progetto di richiesta di Permesso di Costruire. Oltre a quanto sopra detto sono consentite le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate.

- Attività produttive artigianali.

All'interno di tali aree è consentita la possibilità, per gli edifici realizzati prima dell'adozione del presente P.R.E. e conformi alle Norme Urbanistiche, ricadenti

fuori dalla perimetrazione, un aumento della superficie edificabile non maggiore del 30 % dell'esistente.

- Attività di servizio della viabilità quali autofficine, autorimesse, ecc.
- Altre attività di servizio quali, ad esempio, depositi di attrezzature per edilizia e la cantieristica in genere.
- E' consentita anche l'insediamento di rivendite autoveicoli e materiali ed attrezzature per l'edilizia in genere.
- Strutture commerciali di media distribuzione.
- Piccole aziende industriali
- Residenze strettamente connesse alle predette destinazioni d'uso

Oltre a quanto sopra citato, sarà consentita la costruzione di laboratori di analisi e di ricerca, di magazzini, depositi, silos, rimesse ed uffici connesse con le specifiche attività delle aziende insediate.

E' anche ammessa la costruzione di abitazioni nelle quantità previste come di seguito specificate. Il volume residenziale non si detrae dalla superficie produttiva sempre che sia ad essa accorpato.

E' consentito inoltre all'interno di opifici industriali e artigianali, il commercio e la mostra della merce prodotta dall'azienda per una superficie non superiore al 30% della SUE realizzata a condizione che l'impianto produttivo disponga di una superficie minima destinata a parcheggio di uso pertinenziale pari al 40% della superficie utile dell'impianto adibito al commercio.

Non sono ammessi scarichi nelle fognature pubbliche di acque di rifiuto che superino i limiti di accettabilità indicati dalla circolare ministeriale n. 105 del 02-07-73 e da tutte le altre leggi e norme in vigore.

Le ditte artigianali insediate dovranno comunque richiedere apposita autorizzazione allo scarico e quindi all'immissione in fognature ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Le aree destinate a parcheggio all'interno dei lotti possono essere coperte con strutture leggere a condizione che la loro altezza non superi ml 3,00 dal piano di campagna creato; dette coperture e/o le eventuali pensiline non saranno oggetto di computo ai fini del rapporto di copertura prevista e potranno essere costruite anche lungo la linea di confine.

In caso di ampliamento di attività esistenti, prima dell'adozione del presente P.R.E., la distanza dalla strada pubblica può essere inferiore a ml. 5,00, previa autorizzazione rilasciata da parte dell'Ente proprietario della strada.

TABELLA SOTTOZONA D1

Indice di utilizzazione fondiaria UF	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura	35%
Altezza massima	ml 8,50 salvo per particolari volumi quali torri, camini, ecc.
Distanza dai confini	ml 5,00

Distanza dalle strade	ml 6,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Volume residenziale massimo	mc 450 per ogni complesso produttivo
Superficie permeabile	30%
Parcheggi	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso (10 mq ogni 20 mq SUE)

--- **SOTTOZONA D2** ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE

a) Generalità

Tali zone sono destinate all'insediamento di attività produttive di tipo artigianali o industriali.

In tali zone il piano si applica tramite intervento diretto.

Per quelle attività censite come insalubri di cui al D.M. 12-02-1871 in base all'art. 216 del Testo Unico L.L.S.L. e successive modifiche ed integrazioni, la localizzazione è subordinata ad adozione su richiesta del Sindaco di cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da scarichi liquidi, gas, vapori o rumori ecc.. Tali cautele verranno definite caso per caso in collaborazione con le competenti autorità sanitarie in fase di esame del progetto di richiesta di concessione edilizia.

b) Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio degli insediamenti per attività produttive saranno realizzate, ove necessario, nella loro totalità dal Comune o da operatori convenzionati sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità delle previsioni del Piano stesso.

c) Parametri di intervento per le aree produttive

SC (Superficie Coperta max ammissibile): 50% di SF

H max (altezza massima): ml 12,00 dal piano di campagna sistemato
salvo particolari volumi tecnici quali torri
camini silos, ecc.

D1 (distanza dai confini): un minimo assoluto di ml 5,00 , per edifici con
H maggiore di ml 10,00 tale distanza non può
essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ di H max della parete
prospiciente il confine

D2 (distanza tra fabbricati): un minimo di ml 10,00 e comunque non
inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

D3 (distanza dalle strade): un minimo assoluto di ml 10,00 dal confine

stradale

SP (Superficie Permeabile):

25% di SF

NP (Numero Piani):

3 compreso il piano terra: è ammesso inoltre
l'interrato ed il seminterrato.

P (parcheggi):

20 mq ogni 100 mq di SU

Art. 6.5 – ZONA AGRICOLA (Zona E)

Tale zona comprende le parti del territorio non urbanizzato destinato a mantenere nel suo complesso gli usi agricoli. Il regime edificatorio si basa sui dettami della L.U.R. 70/95 nel testo vigente e su quanto previsto dal P.T.P. approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 20 del 30-03-2001.

Il patrimonio edilizio rurale esistente, quando non più funzionale agli usi agricoli, potrà essere convertito a destinazione residenziale o per attività connesse con l'agriturismo o la ricettività rurale purchè nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore. L'Amministrazione Comunale garantirà le appropriate metodologie di recupero degli edifici, il ripristino di adeguate entità e qualità arboree nel fondo quali filari, siepi, ecc., la pratica di colture compatibili. Laddove le esigenze dell'attività richiedano un incremento della cubatura, dovrà essere presentata una scheda di sviluppo aziendale da approvare in CC.

Ove gli edifici agricoli siano ubicati in siti privi o non raggiungibili dalle urbanizzazioni, è permesso il trasferimento della cubatura in altra zona di proprietà, ma munita o facilmente raggiungibile dalle predette urbanizzazioni.

Al fine di favorire il recupero dei fabbricati rurali è possibile recuperare il volume esistente e, in caso esso sia insufficiente alla realizzazione di una unità abitativa, aumentarlo fino ad una superficie max di mq.150.

I proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia e/o figure equipollenti. La formazione del lotto minimo di 1 ettaro può avvenire tramite l'accorpamento di particelle di proprietà non contigue.

In tali zone, in generale, non occorre modificare i tracciati e le caratteristiche delle viabilità esistenti.

Per eventuali modifiche o indispensabili creazioni di nuovi tracciati, occorre sottoporre all'Amministrazione Comunale progetto di dettaglio ed esecutivo con studio di compatibilità ambientale al fine di garantire un idoneo inserimento paesaggistico e contenere sterri e riporti.

La larghezza massima della carreggiata stradale non potrà superare ml 7,00 e potrà essere pavimentata con materiali idonei a garantire un corretto inserimento ambientale.

Sono sconsigliate pavimentazioni in emulsione bituminosa.

Il Comune di Montefino è ricompreso nella seconda fascia così come stabilito al punto 4 dell'art. 24 delle NTA del PTP approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 20 del 30-03-2001, pertanto si rinvia il tutto alle indicazioni di cui all'art. 70 della L.U.R. 18/83 nel testo vigente.

a) Utilizzazione edificatoria del suolo agricolo

L'utilizzazione edificatoria del suolo agricolo è consentita solo per residenze riferite esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola così come definite all'art. 24 comma 2 delle NTA del PTP ed alle esigenze abitative degli imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 70 comma 4 L.U.R. 70/95 nel testo vigente. La nuova edificazione, quando è ammessa, è comunque subordinata alla presenza di acqua potabile, della rete di energia elettrica con potenza sufficiente per le attività abitative e produttive previste, ove mancanti tali infrastrutture, devono essere realizzate dal richiedente prima del rilascio del certificati di agibilità.

Unità minima aziendale	1 ettaro
Indice di utilizzazione fondiaria UF	0,01 mq/mq
Altezza massima	ml 7,50
Distanza dai confini	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 10,00 salvo allineamento fornito dall'U.T.C.
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Note	E' ammessa la costruzione in aderenza
Volume massimo ammissibile	800 mc

Nel caso sussistano comprovate esigenze di carattere familiare nell'ambito della conduzione della stessa azienda agricola, è ammessa la creazione di un ulteriore unità abitativa, nel caso siano presenti due nuclei familiari indipendenti, sempre nel limite massimo degli 800 mc.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni di cui sopra non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. di residenza.

b) Manufatti connessi alla conduzione del fondo

Per tali manufatti vale quanto prescritto dall'art. 71 della L.U.R. 70/95 nel testo vigente; essi sono realizzabili solo quando l'unità minima aziendale rispetta quanto previsto dall'art. 24 delle NTA del vigente PTP. E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di mq 150/ha comunque non superiore a 600 mq. Non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

c) Impianti produttivi nei suoli agricoli

La realizzazione di tali impianti è consentita come prescritto dall'art. 72 della L.U.R. 70/95. L'unità minima aziendale deve essere nel rispetto di quanto previsto dall'art. 24 delle NTA del vigente PTP.

d) Agriturismo

Nel territorio agricolo è consentito l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia.

Art. 6.6 – ZONE A DESTINAZIONE PUBBLICA E/O DI USO PUBBLICO (Zona F)

Tali zone sono destinate a spazi per attrezzature di servizio ed alle funzioni pubbliche o di uso pubblico. interesse sia comunale che sovracomunale. Le zone di uso pubblico possono essere sia di proprietà pubblica che privata.

La zona **F** si articola nelle seguenti sottozone :

Sottozona F1 (Attrezzature interesse comune)

La sottozona F1 riguarda aree destinate a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo realizzabili da Amministrazioni ed Enti pubblici, da società pubblico-private o da privati tramite Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature culturali come musei, biblioteche, centri e sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, attrezzature religiose;
- attrezzature per lo spettacolo quali cinema, teatri, locali da ballo, sale di ritrovo, discoteche ed altri locali per lo spettacolo con i relativi spazi di servizio;
- attrezzature di interesse comune e generale comprendenti servizi per l'istruzione quali asili nido, scuole materne, elementari, medie inferiori e scuole speciali;
- scuole superiori in tutte le loro articolazioni con i relativi spazi destinati a servizi;
- università, centri di formazione superiore e/o di ricerca con annessi servizi;
- attrezzature sociosanitarie quali cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione;

TABELLA SOTTOZONA F1

Indice di utilizzazione fondiaria UF	0,80 mq/mq
Rapporto di copertura	40%
Altezza massima	ml 10,50
Distanza dai confini	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile	30%
Parcheggi	(10 mq ogni 10mq SUE)
Note	E' ammessa la costruzione in aderenza
Indice di piantumazione	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

Per quanto riguarda le attrezzature religiose in caso di edifici dedicati al culto ed annessi i parametri possono essere così modificati:

Indice di utilizzazione fondiaria UF	0,40 mq/mq
Altezza massima	ml 15

SOTTOZONA F2 (IMPIANTI SPORTIVI)

La sottozona F2 riguarda aree destinate allo sport ed al tempo libero, agli impianti sportivi, ricreativi quali:

- impianti scoperti: campi di calcio, di pallacanestro, di pallavolo, di calcetto, da tennis, ecc.
- impianti coperti: palazzetto dello sport, palestre, piscina, bocciodromo, sale polifunzionali, ecc. oltre i servizi quali spogliatoi e pertinenze agli impianti scoperti.

Il Piano si attua per intervento diretto applicando gli indici ed i parametri riportati nella seguente tabella:

TABELLA SOTTOZONA F2

Indice di utilizzazione fondiaria UF	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura	50%
Altezza massima	ml 14,00
Distanza dai confini per le costruzioni	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 10,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile	30%
Parcheggi inerenti alle costruzioni	10 mq/10 mq di SUE
Parcheggi inerenti le strutture scoperte	10 mq/10 mq di SUE
Note	E' ammessa la costruzione in aderenza
Indice di piantumazione	1 albero di medio fusto ogni 50 mq di SF

SOTTOZONA F3 (VERDE PUBBLICO)

La sottozona F3 riguarda aree destinate a verde pubblico, a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per i percorsi salute, gioco bimbi.

In tali aree sono consentiti esclusivamente elementi di arredo e servizio quali fontane, chioschi (sino ad un massimo di mq 30), servizi igienici e formazione di percorsi pavimentati (vialetti). I manufatti devono essere realizzati nel pieno rispetto dell'ambiente, utilizzando legno, pietra, mattoni, ecc.

Nelle aree a verde pubblico è consentita anche la realizzazione di piattaforme polivalenti per lo sport amatoriale (calcetto, tennis, pallacanestro, pallavolo) e attrezzature quali il gioco di bocce, ecc.

Tali interventi possono essere eseguiti dall'Amministrazione Comunale o da privati tramite Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Possono, eventualmente, essere cedute in uso aree per la realizzazioni di costruzioni precarie destinate ad attrezzature per il ristoro.

TABELLA SOTTOZONA F3

Indice di utilizzazione fondiaria UF 0,01 mq/mq

SOTTOZONA F4 (ZONE PER ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUTIVE E/O TECNOLOGICHE)

La sottozona F4 riguarda aree destinate ad attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani e quindi destinate alla realizzazione di impianti tecnici, tecnologici, ecc. (elettricità, telefono, impianti di depurazione, centrali idriche, ecc.).

Per la realizzazione di tali attrezzature valgono le norme dettate dalle leggi e regolamenti vigenti.

SOTTOZONA F5 (ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO-ALBERGHIERE)

La sottozona F5 riguarda aree destinate ad attrezzature turistico – alberghiere quali:

- alberghi – pensioni – villaggi turistici
- locali di ristoro – bar – ristoranti

In tali zone l'intervento può essere diretto o subordinato all'attuazione dei Comparti Edificatori appositamente individuati nelle tavole di Piano.

Nel caso di intervento diretto il Piano si attua applicando gli indici ed i parametri riportati nella seguente tabella:

TABELLA SOTTOZONA F5

Indice di utilizzazione fondiaria UF	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura	50%
Altezza massima	ml 14,00
Distanza dai confini per le costruzioni	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 10,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto
	ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile	30%
Parcheggi inerenti strutture ricettive	10 mq ogni posto letto
Parcheggi inerenti locali di ristoro	10 mq/10 mq di SUE
Note	E' ammessa la costruzione in aderenza

Indice di piantumazione

1 albero di medio fusto ogni 50 mq di SF

Art. 6.7-Zone a verde privato (Zona G)

Riguarda le aree private ove deve essere conservata e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde e di alberatura; pertanto esse non sono utilizzabili per la nuova edificazione e sono finalizzate alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche ed ambientali.

In queste zone, per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi indicati all'art. 30 della L.U.R. 70/95; è altresì consentito, fermo restando l'obbligo della sistemazione e conservazione del verde esistente, la creazione di attrezzature per lo svago e lo sport amatoriale come: percorsi della salute, bocce, tennis e spazi attrezzati con panchine, gioco bimbi, ecc..

E' consentita altresì, in tali aree, la coltivazione ad orto ed il mantenimento di animali per il solo uso domestico.

In tali aree, a complemento delle attrezzature, può essere concessa, a titolo precario, autorizzazione ad installare manufatti aventi massima superficie lorda di 10 mq, da destinarsi a deposito attrezzi.

Dott. Arch. Loredana Spro

INDICE

PARTE PRIMA

CAPITOLO 1 : DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

- Art. 1.1 - Elaborati del Piano Regolatore Esecutivo
- Art. 1.2 - Validità ed effetti del PRE
- Art. 1.3 - Valutazione delle condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie
- Art. 1.4 - Valutazione dell'attività di trasformazione del territorio
 - Rapporti con Piani sovracomunali
- Art. 1.5 - Direttive di comportamento

CAPITOLO 2 : PIANO DELLA TUTELA

- Art. 2.1 - Disposizioni generali per la salvaguardia del patrimonio urbanistico collettivo
- Art. 2.2 - Disposizioni per la salvaguardia dell'ambiente costruito del patrimonio architettonico
- Art. 2.3 - Disposizioni generali per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale
- Art. 2.4 - Disposizioni generali per la salvaguardia del patrimonio archeologico
- Art. 2.5 - Disposizioni per la protezione civile
- Art. 2.6 - Disposizioni su ulteriori vincoli di inedificabilità
- Art. 2.7 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

CAPITOLO 3 : REGIME EDIFICATORIO

- Art. 3.1 - Definizioni ed applicazioni dei parametri edilizi ed urbanistici

PARTE SECONDA

CAPITOLO 4 : CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO PREVISIONI E VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

- Art. 4.1 - Definizione di carattere generale
- Art. 4.2 - Classificazione del territorio comunale ai fini degli insediamenti urbanistici
- Art. 4.3 - Definizione degli usi e categorie di usi
- Art. 4.4 - Aree destinate a parcheggio privato o privato di uso pubblico
- Art. 4.5 - Aree destinate alla viabilità

CAPITOLO 5 : PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.R.E.

- Art. 5.1 - Modalità di attuazione

CAPITOLO 6 : SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE.

- Art. 6.1 - Complessi ed Edifici Storici (Zona A)
- Art. 6.2 - Zone a prevalente destinazione residenziale (Zona B)
- Art. 6.3 - Zona Di Espansione Residenziale (Zona C)
- Art. 6.4 - Zone a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale (Zona D)
- Art. 6.5 - Zona agricola (Zona E)
- Art. 6.6 - Zone a destinazione pubblica e/o di uso pubblico (Zona F)
- Art. 6.7 - Zone a verde privato (Zona G)