

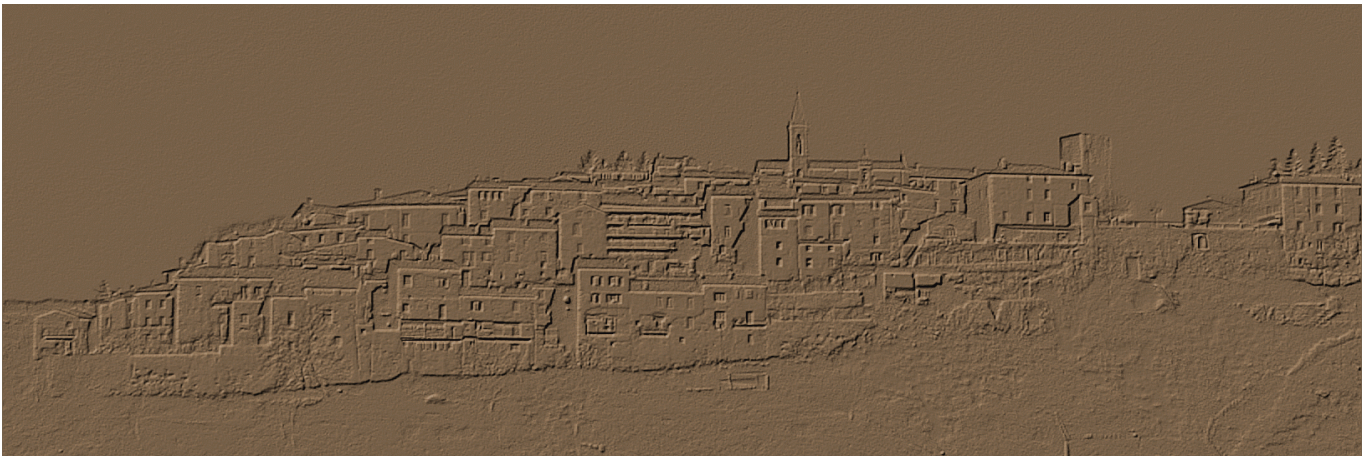


COMUNE DI PIETRALUNGA

(Provincia di Perugia)

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA

VARIANTE N. 1



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(adottate con D.C.C. n. del)

<i>Sindaco:</i>	Avv. Mirko Ceci
<i>Responsabile Ufficio Tecnico e del Procedimento:</i>	Ing. Graziano Scurria
<i>Progettista del piano:</i>	Ing. Graziano Scurria
<i>Studio Geologico:</i>	Geol. Francesco Duranti
<i>Studio Idraulico:</i>	Ing. Nicola Neri
<i>Valutazione incidenza ambientale:</i>	Geol. Francesco Brunelli

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E ATTUAZIONE DEL PIANO	3
CAPO I – GENERALITÀ	3
Art. 1 – Finalità ed obiettivi del Piano	3
Art. 2 – Elaborati del PRG - parte operativa	3
Art. 3 – Contenuti.	4
Art. 4 – Articolazione dello spazio urbano	4
Art. 5 – Validità	4
CAPO II - GRANDEZZE ED INDICI URBANISTICI.....	5
Art. 6 – Grandezze urbanistiche	5
Art. 7 – Indici urbanistici ed ecologici	16
CAPO III – DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E CATEGORIE D'INTERVENTO	16
Art. 8 – Destinazioni d'uso del territorio	17
Art. 9 – Modalità di attuazione del PRG.....	17
Art. 10 - Piani Attuativi.....	17
Art. 11 - Attuazione con intervento edilizio diretto	18
Art. 12 - Attuazione diretta condizionata.....	19
Art. 13 - Categorie di intervento urbanistico ed edilizio	19
CAPO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE.....	22
Art. 14 – Strumenti di attuazione nello spazio urbano	22
Art. 15 – Attuazione degli standards urbanistici ed ecologico-ambientali	22
TITOLO II - SPAZIO URBANO.....	24
CAPO I – OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE ED ARTICOLAZIONE DELLO SPAZIO URBANO.....	24
Art. 16 – Obiettivi generali da perseguire all'interno dello spazio urbano	24
Art. 17 – Elementi costitutivi lo spazio urbano	24
CAPO II – DISCIPLINA OPERATIVA DELLE AREE STORICHE.....	25
Art. 18 – Disciplina degli insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale (ex zone A del DM 1444/68)	25
Art. 19 – Disciplina delle aree inedificate all'interno degli insediamenti esistenti che rivestono valore storico-culturale (art. 18 R.R. 7/2010).....	31
CAPO III – DISCIPLINA DELLE AREE GIÀ PRESENTI NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.....	32
Art. 20 – Disciplina generale aree a carattere prevalentemente residenziale esistenti o in fase di completamento	32
Art. 21 – Disciplina delle aree a carattere prevalentemente produttivo esistenti in fase di completamento.....	34
Art. 22 – Disciplina delle aree turistico-ricettive e turistico-produttive esistenti.....	35
Art. 23 – Disciplina delle zone "M2" destinate ad impianti ricettivi.....	35
Art. 24 – Disciplina dell'area per camping	36
Art. 25 – Disciplina delle aree a pianificazione attuativa esistente	36
CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DI NUOVA PREVISIONE.....	37
Art. 26 – Disciplina delle aree per i nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.....	37
Art. 27 – Disciplina delle aree turistico-ricettive e turistico-produttive di nuova previsione	39
Art. 28 – Disciplina dell'area per insediamenti produttivi, direzionali e per servizi dimessi	40
CAPO V – AREE PER SERVIZI.....	41
Art. 29 – Aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale esistenti e di progetto	41
Art. 30 – Aree per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali.....	42
Art. 31 – Disciplina delle zone per attrezzature civili pubbliche	43
Art. 32 – Disciplina delle zone per attrezzature scolastiche pubbliche	43
Art. 33 – Disciplina delle zone sportivo-ricreative pubbliche.....	43
Art. 34 – Disciplina della zona per aviosuperficie	44
Art. 35 – Disciplina delle aree destinate alla difesa (protezione) civile	44
Art. 36 – Disciplina delle aree per attrezzature tecniche ed impianti tecnologici	44
Art. 37 – Disciplina dell'area per attrezzature di interesse generale.....	44
CAPO V – AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO.....	45
Art. 38 – Disciplina delle aree destinate a verde privato.....	45
CAPO VI – FASCE DI RISPETTO	45
Art. 39 – Disciplina delle fasce di rispetto.....	45
TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	47
Art. 40 - Edifici in contrasto con le destinazioni di zona.....	47
Art. 41 - Costruzioni iniziate.....	47
ALLEGATO A) - TABELLA RIEPILOGATIVA INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI	48
ALLEGATO B) - SCHEDE NORMA DI PIANO	49

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I – GENERALITÀ

Art. 1 – Finalità ed obiettivi del Piano

1. Il Piano Regolatore Generale (di seguito PRG) è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale il Comune di Pietralunga disciplina la tutela, la valorizzazione e la trasformazione del proprio territorio.
2. Il PRG parte operativa, conformemente a quanto previsto nella parte strutturale, identifica, in riferimento ad un'idea condivisa di sviluppo socio - economico e spaziale e mediante individuazione fondiaria, le aree urbane del territorio comunale con lo scopo di raggiungere i seguenti obiettivi:
 - a) maggiore qualificazione delle aree urbane del Comune con particolare riguardo a quelle che sono la tutela dei caratteri storico-urbanistici del centro e dei nuclei storici, ad una maggiore definizione morfologica e tipologica delle parti di più recente formazione, al fine di un ulteriore sviluppo economico e nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, con particolare attenzione alla tutela delle aree non insediate ai margini della città;
 - b) il contenimento delle previsioni di espansione oltre i limiti definiti dal previgente Programma di Fabbricazione, in modo da non incrementare, se non in quota modesta, il *consumo di suolo* derivante da trasformazioni edificatorie del territorio;
 - c) la riqualificazione funzionale ed urbanistica di un'area centrale del capoluogo e delle frazioni principali attraverso la riprogettazione delle aree urbane;
 - d) il mantenimento e riqualificazione dell'area del Capoluogo destinata ad attività produttive che attualmente presenta scarsi spazi di verde pubblico ed una rete tecnologica non all'altezza;
 - e) la riorganizzazione ed il potenziamento del sistema dei servizi;
 - f) la razionalizzazione delle connessioni tra le residenze, i servizi e le aree specializzate produttive commerciali e terziarie, attraverso la riqualificazione e la riorganizzazione del sistema della viabilità urbana (di connessione con la rete extraurbana, di attraversamento interno, di relazione entro il centro abitato), il potenziamento delle forme di mobilità pedonale e ciclabile e l'integrazione di queste nel sistema di viabilità urbana.

Art. 2 – Elaborati del PRG - parte operativa

1. Gli elaborati del PRG costitutivi della “parte operativa” sono:
 - la Relazione generale
 - le Norme Tecniche di Attuazione di cui al presente documento e le relative 21 Schede norma di piano;
 - i seguenti elaborati grafici:
 - Tav. 1 – Individuazione macroaree urbane e nuove previsioni urbanistiche (suddivisa nelle 4 zone N, E, W e S) – scala 1:10.000
 - Tav. 2a – Programma di Fabbricazione stato attuale - Capoluogo – scala 1:2.000
 - Tav. 2b – Programma di Fabbricazione stato attuale – S. Biagio – Le Lame – scala 1:2.000
 - Tav. 2c – Programma di Fabbricazione stato attuale – Castelguelfo – Corniole – Aviosuperficie – Tiro a volo – scala 1:2.000
 - Tav. 2d – Programma di Fabbricazione stato attuale - Serretta – scala 1:2.000
 - Tav. 3a – PRG stato di progetto - Capoluogo (zona Sud) – scala 1:2.000
 - Tav. 3b – PRG stato di progetto - Capoluogo (zona Nord) – scala 1:2.000
 - Tav. 3c – PRG stato di progetto - S. Biagio – Le Lame – scala 1:2.000
 - Tav. 3d – PRG stato di progetto - Castelguelfo - Corniole – Gambrione – Pian della Serra – scala 1:2.000

- Tav. 3e – PRG stato di progetto - Serretta – Tiro a volo – Casanova Mulattieri – Aviosuperficie – scala 1:2.000

Art. 3 – Contenuti.

1. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 11/2005, la Parte operativa del PRG, in applicazione del PRG parte strutturale, motivando la fattibilità delle previsioni in relazione ai documenti della programmazione e di bilancio comunali definisce la disciplina dell'insediamento esistente e dell'insediamento di progetto delle aree urbane garantendo la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione della città esistente e di nuova previsione individuando gli elementi insediativi funzionali ed infrastrutturali esistenti e di progetto.

In particolare il PRG, parte operativa:

- a) individua e delimita le diverse parti o tessuti all'interno degli insediamenti esistenti distinguendo quelli aventi valore storico culturale ai sensi dell'art. 29 della L.R. 27/00 da quelli privi di tali valori, dettando norme di conservazione, trasformazione, uso e relative modalità d'attuazione;
- b) individua, disciplinandone il recupero, le zone territorialmente degradate e le aree produttive e per servizi dismesse;
- c) individua e disciplina la viabilità, inclusa quella ciclopedonale, non ricompresa nella parte strutturale, nel rispetto, in particolare dei requisiti di cui all'art. 11, comma 1, lett. a) della legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46, i parcheggi, le aree per i servizi e gli spazi verdi per parchi urbani e territoriali;
- d) individua e disciplina le parti dell'insediato esistente dove, in ragione delle opere di urbanizzazione da migliorare o da completare, gli interventi edilizi possono essere eseguiti direttamente, definendo i casi in cui il titolo abilitativo è accompagnato da convenzione o atto d'obbligo;
- e) individua e disciplina le parti dell'insediato esistente da riqualificare ed eventuali aree libere insediabili ove è possibile prevedere incrementi premiali dei diritti edificatori ed eventuali ulteriori destinazioni d'uso purché compatibili, da attuarsi in forma privata o mista pubblico-privata secondo le modalità di cui all'articolo 28 della L.R. 11/05 (programma urbanistico). Per tali aree l'indice di utilizzazione territoriale non può in nessun caso superare il valore di 1,5 mq/mq né gli incrementi premiali potranno in nessun caso comunque essere superiore al 30% dell'intera SUC da realizzare;
- f) individua e disciplina, all'interno delle aree classificate dal previgente Programma di Fabbricazione come zona agricola, gli ambiti per i nuovi insediamenti. L'estensione e la capacità insediativa degli ambiti per nuovi insediamenti è programmata nel tempo in relazione agli impianti delle reti tecnologiche, alle infrastrutture della mobilità e ai rischi territoriali ed ambientali presenti.

Art. 4 – Articolazione dello spazio urbano

1. Per il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente articolo 1 il PRG – Parte operativa articola lo spazio urbano in:
 - aree storiche;
 - aree già presenti all'interno del Programma di Fabbricazione;
 - aree di nuova previsione.
2. In ognuna di tali aree, suddivise dal piano in altre sottoaree, in funzione delle proprie peculiarità come riportato nelle tavole 3 del piano, il PRG parte operativa detta norme di riqualificazione, trasformazione, uso e relative modalità d'attuazione come riportato negli articoli delle norme tecniche di seguito riportate.

Art. 5 – Validità

1. Le presenti norme e gli elaborati grafici del PRG - parte operativa prevalgono, in caso di contrasto su qualsiasi norma del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali. Le stesse norme sono invece subordinate:
 - alle modificazioni che intervengono per approvazione di leggi e regolamenti nazionali e regionali;
 - per approvazioni di leggi, decreti, regolamenti successivi alla L.R. 11/05 che ne costituiscano esplicita modifica o integrazione;
 - per l'approvazione di piani ambientali e/o territoriali sovracomunali (PUT, PTCP, Piani di bacino, Piani per i parchi, Piani paesistici, ecc.);
 - all'approvazione di Piani di Settore di iniziativa comunale relativamente alle zone per servizi ed attrezzature generali;
 - all'approvazione di progetti di opere pubbliche ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. 327/2001.
2. Le presenti norme integrano le tavole grafiche del Piano, ne determinano il contenuto e disciplinano l'attuazione delle previsioni in esse contenute.

CAPO II - GRANDEZZE ED INDICI URBANISTICI

Art. 6 – Grandezze urbanistiche

- 1) Al fine di un corretto utilizzo delle presenti norme si definiscono le seguenti grandezze urbanistiche:

Superficie territoriale (St) la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto.

1. Si definisce territorio agricolo, la superficie di terreno nella disponibilità del richiedente il titolo abilitativo, secondo quanto previsto dalla legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale), fermo restando che l'edificazione è realizzata su terreno in proprietà o con altro diritto reale che conferisce titolo all'edificazione.

2. Alla superficie territoriale, misurata in metri quadrati si applica l'indice di utilizzazione territoriale di cui all' articolo 13 del R.R. n. 9/2008.

3. La potenzialità edificatoria viene calcolata applicando l'indice di utilizzazione territoriale, alla superficie territoriale. Tale potenzialità può essere incrementata considerando anche quella acquisita con atto registrato e trascritto di terreni di proprietà diverse.

Superficie fondiaria (Sf), espressa in mq: è la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dallo strumento urbanistico generale e dal piano attuativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste.

1. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile del lotto.

2. Eventuali previsioni d'uso di superficie fondiaria finalizzata al miglioramento degli spazi pubblici esistenti, contenute nel titolo abilitativo e regolate da convenzione o atto d'obbligo, qualora non prescritte dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria da computare ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del lotto.

3. Alla superficie fondiaria, misurata in metri quadrati, si applica l'indice di utilizzazione fondiaria di cui all' articolo 14 del R.R. n. 9/2008.

4. In base alla superficie fondiaria viene calcolata la potenzialità edificatoria dei lotti.

Superficie pubblica (Sp), espressa in mq: è la quota parte della superficie territoriale destinata ad uso pubblico, di proprietà sia pubblica, sia privata, purché, in tal caso, asservita ad uso pubblico quali strade, piazze, edifici pubblici e loro pertinenze, verde pubblico, ecc.

Tra le tre superfici sopra definite esiste la seguente relazione:

$$St=Sf+Sp$$

Superficie per opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria, definite dall'art. 3 del R.R. 9/2008, riguardano: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.

3. Si definisce sede stradale l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato dalla legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46 (Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viaria nel territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi) e relative disposizioni attuative.

4. Per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta ha dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50. Le corsie di manovra hanno dimensione minima pari a metri lineari 3,50 e metri lineari 6,00, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

5. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade di nuova costruzione delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a metri lineari 1,50, liberi da qualsiasi ostacolo.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

1. Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dall'art. 4 del R.R. 9/2008, riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla legge 1° agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività simili e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.

Area di sedime - (As)

1. Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore come previsto all'articolo 8, comma 2, lettera b) del R.R. n. 9/2008.

2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento della barriera architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,00 rispetto alla linea di spiccatto dell'edificio.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell' articolo 13, comma 1, lettera c) della L.R. n. 1/2004 , l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche. Tra gli interventi di ristrutturazione di cui sopra rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area.

Superficie permeabile e impermeabile (Sp - Si)

1. Si definisce superficie permeabile la parte di superficie fondiaria priva di costruzioni sia fuori terra che interrate e di pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.

2. A tal fine:

a) sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie;

b) sono considerate altresì superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lettera a) realizzate a copertura di costruzioni interrate con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a metri lineari 0,50 rispetto al piano di copertura della costruzione.

3. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al precedente comma 2, per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

Perimetro di un edificio - (Pe)

Si definisce perimetro di un edificio il perimetro delimitato da qualunque struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui all' articolo 7, comma 2 del R.R. n. 9/2008 e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche richiamate all' articolo 17, comma 3, lettera j) del medesimo R.R. n. 9/2008.

Quota di spiccato - (Qs)

1. Si definisce quota di spiccato la quota del terreno sistemato nel punto di contatto con la parete del prospetto dell'edificio, rappresentato dal piano stradale o dal piano del marciapiede o dal piano del terreno a sistemazione definitiva.

2. Per sistemazione definitiva si intende la modifica motivata dell'andamento della linea naturale del terreno, dedotta dal piano quotato a corredo del progetto, mediante sbancamenti e/o rilevati.

3. Il regolamento comunale per l'attività edilizia può stabilire, in base alla presenza di terreni pianeggianti o in pendenza, tenendo conto dell'atto d'indirizzo di cui alla D.G.R. 27 aprile 2006, n. 674 dello strumento urbanistico, nonché delle diverse situazioni idrogeologiche, idrauliche, paesaggistiche e di assetto territoriale, le limitazioni per la formazione di scavi o di rilevati rispetto alla linea naturale del terreno ante operam ai fini della realizzazione delle quote di spiccato.

Linea di spiccato - (Ls)

Si definisce linea di spiccato la linea, sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccato, di cui all' articolo 10 del R.R. n. 9/2008, lungo il perimetro esterno dell'edificio.

Sagoma di un edificio - (Se)

1. Si definisce sagoma di un edificio la figura planovolumetrica ottenuta dal contorno esterno dell'edificio escluse le opere previste all' articolo 7, comma 2 del R.R. n. 9/2008.

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell' articolo 13, comma 1, lettera c) della L.R. n. 1/2004 , la sagoma di un edificio esistente può essere modificata, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia, ferma restando la possibilità di mantenere il volume, le superfici e le altezze preesistenti, e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.

Superficie coperta (Sc),

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

Superficie utile coperta (Suc),

espressa in metri quadrati, è la sommatoria delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:

- a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nella medesima fattispecie, per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale situati all'interno delle zone specificamente previste dal PRG e per i piani completamente interrati di qualsiasi edificio, lo strumento urbanistico può prevedere un divisore maggiore;
- b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è ottenuta moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all'articolo 18, comma 3, lettera c) del R.R. n. 9/2008. La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato di cui all' articolo 11 del R.R. n. 9/2008;
- c) non costituisce incremento della superficie utile coperta l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti a destinazione artigianale e industriale, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;
- d) per gli interventi da effettuare nelle zone agricole la superficie utile coperta è misurata con le modalità previste dalla normativa regionale di riferimento , come integrata dalle presenti norme, oltre a quanto previsto ai successivi commi 3 e 5, ferme restando le disposizioni di cui all' articolo 69, comma 9 della L.R. n. 11/2005 .

1. Il calcolo della superficie utile coperta è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dalle presenti norme.

2. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio non sono conteggiati:

- a) gli extra spessori murari, finalizzati al comfort ambientale ed al risparmio energetico, nei limiti e con le modalità previste dall' articolo 37, comma 1, lettera a) della L.R. n. 1/2004;
- b) i vani e gli spazi connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica, di cui all'articolo 38, comma 1, lettere a) e b) della L.R. n. 1/2004 , nei limiti e con le modalità ivi previste;
- c) le superfici relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all' articolo 41, comma 1, lettera a) della L.R. n. 1/2004 , nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo, ottenibili dividendo il relativo volume di incremento consentito (10 per cento) per tre;
- d) i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili) purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;

- e) le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:
- 1) senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del comune o qualora previsto dalle parti strutturali o parti operative ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;
 - 2) secondo le modalità sotto riportate per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole;
 - 3) nelle zone agricole, qualora realizzabili secondo le presenti norme, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra a protezione degli accessi di edifici residenziali o per attività extra alberghiere o per alloggi agrituristici, computando quelli esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 11/2005;
 - f) i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche di cui all' articolo 21, comma 2, lettera a) , punto 5) e lettera b) , punto 2) del R.R. n. 9/2008;
 - g) i vani scala, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di mq. 20 per ogni piano;
 - h) le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile inferiore a m. 1,80;
 - i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all' articolo 21, comma 2, lettera b) , punto 4) e lettera c, punti 1), 2) e 4) del R.R. n. 9/2008, nei limiti di metri quadrati 30 di superficie utile coperta ovvero del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;
 - j) le intercapedini ventilate completamente interrate, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;
 - k) i locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di cui al p.to c)all' articolo 21, comma 2, lettera b) , punto 4) lettera c) , punti 7) e 9) del R.R. n. 9/2008;
 - l) i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;
 - m) le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi pubblici o di interesse pubblico costituenti dotazioni territoriali e funzionali in attuazione delle relative normative, con esclusione delle zone A ed E.
3. Per i servizi pubblici la superficie utile coperta ammissibile e le relative modalità di calcolo sono stabilite dalle presenti NTA.
4. Per le attività produttive, anche agricole, il regolamento comunale per l'attività edilizia o lo strumento urbanistico possono stabilire le tipologie e/o le superfici dei locali tecnologici per impianti idrici, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici e pompaggio indispensabili all'attività aziendale, da non computare nella superficie utile coperta, ad integrazione di quelle elencate nel precedente comma 3 .
5. Al di fuori delle zone agricole non si considerano nel computo della Suc, pur essendo soggette agli eventuali “oneri concessori” di cui alla L.R. 1/2004 e s.m. e i., le seguenti superfici pertinenziali:
- porticati a piano terra, tettoie, pensiline, pergole in legno fino ad un massimo del 20% della superficie coperta (Sc) dello stesso piano.

Altezza di un edificio (H), espressa in m: è la distanza massima verticale, misurata in metri lineari, nel modo seguente:

- a) nel caso di edifici con coperture inclinate, è la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la linea di spiccatto, di cui all' articolo 10 del R.R. n. 9/2008 e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio stesso considerando anche i corpi di fabbrica arretrati. Qualora l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al trentacinque per cento, l'altezza

dell'edificio viene misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio;

b) nel caso di edifici con coperture piane, è la distanza intercorrente tra la linea di spiccato e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di 10 cm. Ove l'altezza del parapetto superi i metri 1,20 rispetto al piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio viene misurata con riferimento alla sommità del parapetto medesimo.

1. Per edifici con particolare articolazione plani-volumetrica e composizione architettonica o posti su terreni in pendenza a quote diverse, l'altezza è data dalla maggiore delle altezze di ogni facciata dei corpi di fabbrica in cui può essere scomposto l'edificio stesso, di cui all' articolo 19 del R.R. n. 9/2008.

2. La misura dell'altezza non tiene conto:

a) dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche destinate anche alla produzione di acqua calda o di energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati con la costruzione;

b) degli impianti tecnologici e di servizio rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;

c) delle maggiori altezze in corrispondenza di bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati al di sotto della linea di sistemazione definitiva, non siano di larghezza superiore a metri lineari 5, fatte salve maggiori dimensioni derivanti da normative sulla sicurezza. Per ogni piano potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia, fatti salvi i casi in cui per motivi di sicurezza siano prescritti dagli organi competenti due accessi per entrata e uscita degli autoveicoli. Dette limitazioni non trovano applicazione nel caso di destinazione a dotazioni territoriali e funzionali dei piani seminterrati o interrati.

Volume (urbanistico) di un edificio (V), è espresso in mc:

Qualora si renda necessario procedere alla determinazione del volume utilizzando indici volumetrici previsti dal PRG, il calcolo delle quantità urbanistiche ammesse si effettua applicando detti indici alla superficie fondiaria o territoriale di agli articoli 2 e 5 del R.R. n. 9/2008.

1. Ai fini del rispetto della densità dello strumento urbanistico generale, il volume degli edifici è quello fuori terra e quello derivante dalle pareti laterali scoperte di piani seminterrati.

2. Il conteggio del volume di un edificio si effettua moltiplicando la superficie utile coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale.

3. L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro, calcolando le altezze come previsto agli articoli 18 e 19 del R.R. n. 9/2008,

4. La superficie utile coperta dei singoli piani è computata con le stesse modalità, limitazioni, criteri previsti all' articolo 17 del R.R. n. 9/2008.

5. Gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti possono essere ricondotti rispettivamente a indice di utilizzazione territoriale o fondiario di cui agli articoli 13 e 14 del R.R. n. 9/2008, dividendo gli stessi indici volumetrici per 3, fatto salvo quanto previsto all' articolo 32, comma 2, lettera c) della L.R. n. 11/2005 con riferimento alle norme per il territorio agricolo.

6. Le opere o i manufatti non incidenti, ai sensi dell' articolo 18 del R.R. n. 9/2008, sulla valutazione dell'altezza non si computano nella superficie utile coperta e nel volume di un edificio.

7. Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile coperta per ottenere il valore in metri cubi di un edificio viene stabilito pari a 3,00.

Carico urbanistico - (CU):

Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standard pubblici e privati richiesti ai sensi del PRG in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.

Potenzialità edificatoria - (Pe):

Si definisce potenzialità edificatoria di un comparto o di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mc di Volume o in mq di Suc oppure in forma di It o If, consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti (Prg/ps e/o po) .

Area di Pertinenza - (Ap):

Misura in mq la superficie che per contiguità e funzionalità, è strettamente necessaria per il soddisfacimento della capacità edificatoria ammessa dallo strumento urbanistico, ovvero la superficie sulla quale sono applicati o verificati i parametri urbanistici vigenti al momento della sua edificazione. Rappresenta inoltre la superficie, circostante l'edificio, direttamente interessata dallo svolgimento delle attività relative agli usi in esso presenti.

L'area di pertinenza degli edifici esistenti è quella architettonicamente integrata all'edificio stesso o quella catastale, nel caso di frazionamento successivo della proprietà delle aree nei casi di ampliamento, il volume concedibile è quello risultante dalla differenza tra l'applicazione dell'indice fondiario attuale all'area di pertinenza e il volume concesso dall'atto abilitativo precedente.

L'area di pertinenza degli edifici ad uso residenziale deve essere sistemata a verde, con adeguate alberature, per almeno una quota non inferiore al 30% dell'area scoperta derivante dalla differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta del fabbricato da realizzare o ampliare.

Opere Pertinenziali - (Op)

1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

- a) dalla oggettiva strumentalità;
- b) dalla limitata dimensione;
- c) dalla univoca destinazione d'uso;
- d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto in zone B, C, D ed F e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
- e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui sopra e comunque fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia o dello strumento urbanistico, sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, sono così differenziate:

- a) opere pertinenziali di cui all' articolo 7, comma 1, lettera d) della L.R. n. 1/2004 , eseguibili senza titolo abilitativo, fermo restando quanto disposto dal comma 3 del medesimo articolo:
 - 1) i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (quali acqua, telefono, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 3,00 ed altezza non superiore a metri lineari 1,80;

- 2) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;
 - 3) pannelli solari senza serbatoio di accumulo da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968;
 - 4) elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;
 - 5) opere pertinenti per l'eliminazione di barriere architettoniche da realizzare nei limiti e con le modalità di cui all' articolo 7, comma 1, lettera b) della L.R. n. 1/2004 che, pertanto, non interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla parte prima e seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 , nonché gli immobili di cui all'articolo 4, comma 2, della stessa L.R. n. 1/2004 e quelli di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici. Tali opere non debbono riguardare elementi strutturali né comportare la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma di un edificio;
 - 6) manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a mq. 4,00 e altezza non superiore a metri lineari 2,00;
 - 7) le serre che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla Delib.G.R. 7 giugno 2006, n. 955, destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00;
 - 8) le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, escluse quelle aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
 - 9) le strutture a carattere precario facilmente smontabili previste dal Progetto d'Area per la valorizzazione del paesaggio in territorio agricolo approvato ai sensi dell' articolo 32, comma 2, lettera i) della L.R. n. 11/2005;
 - 10) l'installazione di serbatoi di gpl, fino alla capacità di 13,00 metri cubi purché completamente interrati;
 - 11) i pergolati con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere essenze vegetali o teli ombreggianti;
 - 12) opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;
- b) opere pertinenti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), punto 6) della L.R. n. 1/2004, ma sottoposte a denuncia di inizio attività:
- 1) recinzioni, muri di cinta e cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiori a metri quadrati tremila come previsto all' articolo 13, comma 1, lettera f) della L.R. n. 1/2004 ;
 - 2) opere per la eliminazione di barriere architettoniche quali scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati, come previsto all' articolo 20, comma 1, lettera d) della L.R. n. 1/2004;
 - 3) parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, di cui all' articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;
 - 4) impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agriturismo che non comportano una occupazione di superficie superiore a mq. 400,00 e nuova superficie utile coperta. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a mq. 6,00, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a mq. 6,00;

- 5) installazione di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno o, relativamente alle zone A, senza serbatoio di accumulo;
 - 6) installazione di serbatoi di gpl diversi da quelli di cui alla lettera a), punto 10), purché adeguatamente schermati con essenze vegetali autoctone;
 - 7) tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
 - 8) strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi;
 - 9) installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nei limiti di cui all' articolo 12, comma 5 del D.Lgs. 387/2003 e d.m. 19 febbraio 2007 e relative disposizioni regionali ;
- c) opere pertinenziali ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), punto 6) della L.R. n. 1/2004 sottoposti a permesso di costruire:
- 1) le tettoie, le pergole, i gazebo, i manufatti per barbecue e per il ricovero di animali domestici o di compagnia aventi caratteristiche superiori rispetto a quelle di cui alla lettera a) , punti 6) e 11), per una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali e per attività di tipo ricettivo, agriturismo, sportive, ricreative e servizi;
 - 2) le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;
 - 3) i parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell' articolo 9, comma 1 della l. 122/1989, che comportano deroga agli strumenti urbanistici, con esclusione delle zone agricole;
 - 4) manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno, aventi dimensioni eccedenti quelle di cui alla lettera a), punto 1);
 - 5) i muri di sostegno;
 - 6) recinzioni, muri di cinta e cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici o recinzioni necessarie alle imprese agricole, che interessino superficie superiore a mq. 3.000, purché esclusivamente a protezione di attrezzature, impianti o allevamenti anche allo stato brado o semibrado;
 - 7) i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a metri quadrati 6,00;
 - 8) gli impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agriturismo o servizi di dimensione eccedenti quelle previste alla lettera b), punto 4);
 - 9) nelle zone agricole, i servizi igienici a servizio delle aree di sosta dei campeggiatori per le attività agrituristiche di cui all' articolo 4 , commi 3 e 4 della legge regionale 14 agosto 1997, n. 28 , nei limiti di metri quadrati 20,00 di superficie utile coperta.

Superficie minima di intervento - (Smin):

è la porzione di territorio all'interno del quale ogni trasformazione edilizia e urbanistica deve essere definita con progetto unitario.

Coefficiente di conversione volumetrica

1 - Il coefficiente di conversione volumetrica rappresenta il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della Superficie utile coperta, per ottenere il valore in metri cubi di un edificio ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.

2 - Il PRG stabilisce un coefficiente di conversione volumetrica pari a 3,00.

Distanza dai confini (Dc), espressa in m:

1. Per distanza dai confini deve intendersi il segmento orizzontale valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all' articolo 9 del R.R. n. 9/2008 ed il confine.

2. Per gli interventi edilizi sono prescritte le distanze minime come di seguito indicate:
 - a) dai confini: metri lineari 5 nel caso di edifici con altezza superiore a 2,40 metri lineari;
 - b) dai confini: metri lineari 3,00 nel caso di edifici che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione di quanto previsto dell' articolo 21, comma 2 , lettere b) e c) del R.R. n. 9/2008, aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40;
 - c) dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico: metri lineari 5,00;
 - d) nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a metri lineari 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza;
 - e) fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4, non sono previste distanze minime dai confini per la realizzazione di muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali fino a m. 2,00 di altezza anche volti a delimitare confini di proprietà. Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a ml. 2,00, è prevista una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i metri lineari 2,00, ferma restando la possibilità di realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera alla sommità del muro medesimo.
3. Per gli edifici e manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai commi 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita da un accordo tra i proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto di quelle di cui all' articolo 23 del R.R. n. 9/2008.
4. Le distanze dai confini indicate al comma 1 possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.
5. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della L.R. n. 1/2004 in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5.
6. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima dovrà distare dal confine di proprietà non meno di metri lineari 3,00.
7. Per le opere pertinenziali di cui all' articolo 21, comma 2, lettera a) del R.R. n. 9/2008 e quelle di cui all' articolo 38, comma 1 della L.R. n. 1/2004, nonché per le opere volte all'eliminazione della barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile .

Distanza tra (edifici) (De),

1. Per distanza tra edifici, espressa in mt., deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1,00.
2. Negli interventi di cui all' articolo 3, comma 1 , lettere b), c) e d) della L.R. n. 1/2004 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
3. Nei centri e nuclei storici (zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968) per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) e all' articolo 13, comma 1, lettera c) della L.R. n. 1/2004 , o per eventuali nuove costruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile .
4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai precedenti commi 2 e 3 sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:
 - a) nelle zone di tipo B ed E, di cui al d.m. 1444/1968, metri lineari 10,00 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate, salvo distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale;

- b) nelle zone di tipo C, D, F di cui al d.m. 1444/1968, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10,00, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate, salvo distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale;
- c) nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10,00 purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
- d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
- e) tra edifici di proprietà diversa che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell' articolo 21, comma 2 , lettere b) e c) del R.R. n. 9/2008, aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6,00. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b).

5. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce le distanze minime tra gli edifici residenziali o per attività ricettive, direzionali o servizi rispetto a edifici, strutture o infrastrutture che hanno rilevanza sotto il profilo del rischio ambientale, igienico sanitario e della sicurezza.

6. La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi metri lineari 2.

7. È fatto salvo quanto previsto dall' articolo 41, comma 2 della L.R. n. 1/2004 in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5.

8. Per le opere pertinenziali di cui all' articolo 21, comma 2, lettera a) del R.R. n. 9/2008-e quelle di cui all' articolo 38, comma 1 della L.R. n. 1/2004 , nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.

Distanza degli edifici dalle strade (Ds), espressa in mt:

1. è il segmento orizzontale, valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all' articolo 9 del R.R. n. 9/2008 ed il confine della sede stradale, completa degli elementi di cui all' articolo 3, comma 3 del medesimo R.R. n. 9/2008.

2. All'interno dei centri abitati le distanze minime non derogabili tra edifici ed il confine stradale sono previste nel PRG Parte operativa e/o nel regolamento comunale per l'attività edilizia. La distanza minima è stabilita in metri lineari 5.

3. In caso di ampliamento, anche interrato, o sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore a quelle derivanti dalle disposizioni di cui al comma 2, le nuove opere non possono ridurre le distanze esistenti, salvo eventuale accordo con l'ente proprietario della strada.

4. Le opere di recinzione di ogni tipo e le opere di sostegno dei terreni o la realizzazione di manufatti di arredo di ogni tipo e dimensione nel caso in cui fronteggino strade pubbliche o di uso pubblico posti all'esterno dei centri abitati, debbono essere arretrate almeno metri lineari 6,00 dall'asse stradale e di metri lineari 4,50 in caso di strade vicinali fatte salve le maggiori distanze stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia e da normative nazionali e regionali.

5. Le distanze di cui al comma 2 possono essere ridotte nel caso di edifici pubblici mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

6. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce le norme per l'arretramento delle opere di recinzione e di sostegno dei terreni da strade pubbliche o di uso pubblico, poste all'interno dei centri abitati o degli insediamenti, previsti dallo strumento urbanistico generale, salvo quanto previsto al comma 4.

Centro aziendale

Per centro aziendale si intende l'insieme delle strutture, edifici destinati ad uso abitativo, rimesse, attrezzi, stalle, fienili, annessi rurali, ecc., dove si concentrano le attività di servizio dell'impresa

agricola, nonché la maggiore percentuale di ubicazione degli appezzamenti di terreno che costituiscono l'azienda agricola richiedente, considerando come elemento prevalente degli appezzamenti la loro produttività, valutata come "Produzione Lorda Vendibile", elementi che dovranno costituire la base per la redazione del previsto piano aziendale. Nel computare la superficie fondiaria, considerando anche gli appezzamenti frazionati dall'unità principale e non contigui ad essa, è consentito prevedere nel computo anche gli appezzamenti posti nei Comuni adiacenti o confinanti, purché appartenenti alla Provincia di Perugia, con la prescrizione che, l'edificazione richiesta dovrà essere effettuata nel Comune con maggiore superficie di terreno o di dimostrata maggiore produttività, valutata con il parametro della "Produzione Lorda Vendibile".

Annessi rurali

Per annessi rurali si intendono gli edifici rurali, non adibiti a residenza e destinati alle attività produttive agricole o zootecniche legate all'impresa agricola.

Art. 7 – Indici urbanistici ed ecologici

Indice di utilizzazione territoriale (Ut), espresso in mq/mq: è il rapporto massimo consentito in una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale tra la superficie utile coperta, edificata ed edificabile e la superficie territoriale di tale porzione di territorio. Esso è espresso in mq/mq.

È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf), espresso in mq/mq: è il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta massima edificata ed edificabile e la superficie fondiaria. Esso è espresso in mq/mq.

È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

Indice di edificabilità territoriale (It), rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mc/mq.

Indice di edificabilità fondiaria (If), è il rapporto rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf) . Il rapporto è espresso in mc/mq.

Indice di copertura (Ic), espresso in mq/mq o in percentuale, è il rapporto tra l'area di sedime delle costruzioni edificate o realizzabili di cui all' articolo 7 del R.R. n. 9/2008 e la superficie fondiaria del lotto di cui all' art. 5 R.R. n. 9/2008 edificabile di pertinenza.

Indice di permeabilità dei suoli urbani (Ip), si definisce indice di permeabilità, espresso in mq/mq o in percentuale, l'indice dato dal rapporto tra la superficie permeabile del suolo , definita dall'art. 8 R.R. n. 9/2008 e la superficie fondiaria del lotto di cui all' art. 5 R.R. n. 9/2008 o del comparto libera da costruzioni.

Indice di piantumazione arborea - (Ipa), l'Indice di piantumazione arborea esprime il numero di alberi di alto/medio fusto da mettere a dimora per ogni 100 mq di superficie territoriale o fondiaria libera dalle costruzioni.

Verde privato ecologico (Ve), è lo spazio lasciato libero che si intende conservare per garantire una valenza ecologica e paesaggistica all'interno delle macroaree ed è espresso in mq.

CAPO III – DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E CATEGORIE D'INTERVENTO

Art. 8 – Destinazioni d’uso del territorio

Le destinazioni d’uso dei territori individuate per ciascuna area extraurbana ed urbana – nella cartografia di PRG/po , sono le seguenti:

Destinazioni di Uso in area extraurbana

Aree agricole
Aree agricole di rispetto urbano
Aree boscate

Destinazioni di Uso in area urbana

R – residenziale
D1 – produttivo di tipo artigianale
D2 – produttivo di tipo industriale
D3 – commerciale-direzionale in aree per insediamenti produttivi
EP – esercizi pubblici
S – servizi
Cc – commerciale
D_{IR} – direzionale
IG – attrezzature di interesse generale
SR – aree per attività sportivo-ricreative
V1 – verde pubblico attrezzato
V2 – verde privato
R_A – aree per attività ricettive alberghiere
T_U – aree turistico ricettive (in area urbana)
R – fasce di rispetto
EP – esercizi aperti al pubblico
AR – artigianato
RU – ristrutturazione urbanistica
PC – protezione civile

Infrastrutture presenti nel territorio

IV – infrastrutture viarie
IT – impianti tecnologici
P – parcheggi pubblici
PC – aree attrezzate per la protezione civile
IS – Impianti sportivi

Art. 9 – Modalità di attuazione del PRG

1. Il PRG si attua per mezzo di Piani Attuativi da approvare secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale in materia o mediante attuazione con intervento edilizio diretto o diretta condizionata.

Art. 10 - Piani Attuativi

1. I Piani Attuativi, laddove il PRG non consente l’attuazione diretta o condizionata di cui ai successivi artt. 11 e 12, definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio efficace ai fini della progettazione edilizia delle opere.
2. La realizzazione delle opere previste dei Piani Attuativi approvati è soggetta al permesso di costruire o alla S.C.I.A. secondo quanto stabilito dalla L.R. 1/2004.
3. Ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale i Piani Attuativi si distinguono in:

- Piani Particolareggiati, di iniziativa pubblica, privata o mista (P.P.);
 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni;
 - Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni;
 - Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.), di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5/8/1978 n. 457;
 - Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 17/2/1992 n. 179 e successive modificazioni;
 - Programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della legge 4/12/1993 n. 493 e successive modificazioni, se approvati con valenza di Piano Attuativo;
 - Programmi Urbani Complessi di cui alla L.R. 11/4/1997 n. 13;
 - Programmi di Recupero di cui all'Art. 3 del Decreto Legge n. 6/98 e alla L.R. 12/8/1998 n. 30 e successive modificazioni e integrazioni;
 - altri piani e piani/programma previsti dalla vigente legislazione nazionale o regionale.
4. L'attuazione del PRG a mezzo di Piani Attuativi è obbligatoria quando è prescritto dalle presenti norme o da quelle del PRG parte operativa ed in generale in tutti i casi previsti dalla normativa nazionale e regionale.

Art. 11 - Attuazione con intervento edilizio diretto

1. Si ha l'attuazione diretta quando il singolo proprietario può attivare il provvedimento abilitativo sia esso il permesso di costruire che la SCIA, direttamente sulla base della disciplina del presente PRG parte operativa, eventualmente accompagnato da atti d'obbligo per gli interventi nello Spazio extraurbano, relativi alla destinazione d'uso dei suoli e dei manufatti, mentre per quelli nello Spazio urbano, relativi alla predisposizione dei parcheggi, del verde pubblico ed alla sistemazione dell'area di pertinenza.
2. E' consentita l'attività edilizia senza titolo abilitativo nei casi previsti dall'art. 7 della L.R. 1/2004 e ss. mm. e ii.
3. Sono soggetti ad attuazione diretta:
- gli interventi di cui all'art. 13 della L.R. 1/2004, in particolare:
 - gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 della L.R. 1/2004 e successive modificazioni ed integrazioni lett. a), b), c), d) sul patrimonio edilizio esistente, fatto salvo quanto di seguito specificato;
 - gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 della L.R. 1/2004 e successive modificazioni ed integrazioni lett. a), b), c) qualora non prevedano la modifica delle preesistenti destinazioni d'uso o con modifiche di destinazione d'uso che non incidono sugli standard, sugli edifici che ricadono entro il perimetro del Centro e dei Nuclei storici, su quelli che rivestono valore storico – culturale di cui all'articolo 29 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, sui beni vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché sugli edifici sparsi nel territorio agricolo o classificati quali beni culturali sparsi ai sensi dell'art. 33 co. 5 della L.R. 11/2005;
 - gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 della L.R. 1/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, lett. d) qualora non prevedano la modifica delle preesistenti destinazioni d'uso o modifiche di destinazione d'uso compatibili con l'area e che non incidano sugli standard urbanistici, la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture, la modifica della sagoma, della volumetria e del sedime dell'immobile esistente. E' comunque ammesso un aumento della Suc, nei limiti delle varie aree in cui si trova l'edificio con esclusione degli immobili ricadenti entro il perimetro del Centro e dei Nuclei storici, vincolati ai sensi o classificati quali beni culturali sparsi ai sensi dell'art. 33 co. 5 della L.R. 11/2005.
 - gli interventi di cui all'art. 20 della L.R. 1/2004 (SCIA);

4. Il Comune può richiedere che sia presentato un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo che disciplina la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione.
5. Il rilascio del permesso per l'attuazione di tale progetto unitario è subordinato al frazionamento delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione e alla firma della convenzione o atto unilaterale d'obbligo per la loro cessione entro dodici mesi dall'inizio dei lavori.

Art. 12 - Attuazione diretta condizionata

1. Si ha l'attuazione diretta condizionata quando il rilascio del titolo abilitativo (permesso a costruire) è condizionato:
 - a) all'approvazione in sede tecnica di un progetto unitario per la valutazione architettonica ambientale degli interventi negli insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale (ex zona A DM 1444/68) ed in tutte quelle aree anche di nuova previsione a carattere residenziale o turistico ricettiva individuate nel PRG parte operativa. Il progetto va esteso agli edifici ed alle aree contigue all'immobile interessato, al fine di prevedere il corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico-ambientale;
 - b) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale 3 novembre 2008 n. 9. Questa circostanza si presenta nelle aree anche di nuova previsione a carattere residenziale o turistico ricettiva individuate nel presente PRG parte operativa, nei quali gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti a modalità diretta condizionata. In tal caso gli impegni relativi a cessioni di aree per viabilità, parcheggi e verde pubblico si riferiscono alle opere di urbanizzazione primaria di progetto individuate negli elaborati grafici del PRG parte operativa. Qualora dette opere riguardino proprietà diverse, l'attuazione è condizionata, oltre che a quanto sopra, alla predisposizione di un progetto unitario di assetto, da approvarsi in sede tecnica. Il rilascio delle singole concessioni è subordinato alla preventiva stipula di un atto d'obbligo di accettazione del progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari e/o aventi diritto nonché al rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione garantita da idonea fideiussione. È facoltà dell'Amministrazione comunale di condizionare il rilascio del permesso di costruire all'obbligo di mantenere ad uso pubblico una fascia di Sf lungo tutto il lato del lotto antistante la strada di accesso per una profondità fino a ml 3.00 dal confine di proprietà, laddove ciò risulti utile a rendere più agevole la mobilità (eventuale allargamento della sede stradale, del marciapiede, del parcheggio, ecc.).

Art. 13 - Categorie di intervento urbanistico ed edilizio

1. Il PRG definisce le seguenti categorie di intervento urbanistico ed edilizio:

MO *manutenzione ordinaria;*
MS *manutenzione straordinaria;*
R *restauro;*
RC *restauro e risanamento conservativo;*
RE *ristrutturazione edilizia;*
REC *ristrutturazione edilizia conservativa;*
NC *nuova costruzione;*
RU *ristrutturazione urbanistica;*
OI *opere interne;*
D *demolizione;*
AM *ampliamento;*
BA *eliminazione di barriere architettoniche;*
DS *mutamento delle destinazioni d'uso;*

a) Per interventi di **manutenzione ordinaria** ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), della L.R. 1/2004 si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;

b) Per interventi di **manutenzione straordinaria**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), della L.R. 1/2004 si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, sempre che non alterino i volumi e le superfici complessive delle unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;

c) Per interventi di **restauro**, ai sensi dell'art. 29, comma 4, del D.Lgs.42/2004, si intendono gli interventi diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali, nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale

d) Per interventi di **restauro e risanamento conservativo**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), della L.R. 1/2004 si intendono gli interventi edilizi che riguardano gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture;

e) Per interventi di **ristrutturazione edilizia**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), della L.R. 1/2004 si intendono gli interventi edilizi che riguardano gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con modifiche della superficie utile coperta, sagoma e area di sedime preesistenti, senza incremento della superficie utile coperta medesima, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

f) Per interventi di **ristrutturazione edilizia conservativa**, si intendono quelli di cui all'art. 10 lettera a) dell'allegato A alla D.G.R. 420/2007 finalizzati alla conservazione degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio con operazioni che, mediante tecniche e modalità particolari, ne prolungano la permanenza e l'efficienza nel tempo, senza modificarne in maniera apprezzabile la sostanza e l'aspetto esteriore.

g) Per **interventi di nuova costruzione**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), della L.R. 1/2004 si intendono gli interventi edilizi che riguardano quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del

territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune, compresa la escavazione dei pozzi ;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;

6) le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;

7) la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

h) Per interventi di **ristrutturazione urbanistica**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), della L.R. 1/2004 si intendono 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;

i) Per **opere interne**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. g), della L.R. 1/2004 si intendono gli interventi edilizi da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

l) Per interventi di **demolizione** si intendono gli interventi che comportano la demolizione, totale o parziale, dell'edificio esistente senza ricostruzione;

m) per interventi di **ampliamento** si intendono quelli in allargamento o sopraelevazione degli edifici esistenti, nonché ove consentito, quello di cui all'articolo 35 L.R. 11/2005;

n) per **eliminazione di barriere architettoniche** Si intendono gli interventi rivolti alla eliminazione di barriere architettoniche, essi non dovranno modificare le caratteristiche degli elementi strutturali né comportare la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Nel caso che gli interventi interessino gli edifici vincolati, anche in parte, ai sensi del D.Lgs 42/2004 dovrà essere valutata, caso per caso, la possibilità di intervento e applicata la soluzione tecnica che meno interferisce con i caratteri architettonici, tipologici e costruttivi dell'edificio;

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

CAPO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE.

Art. 14 – Strumenti di attuazione nello spazio urbano

1. Il PRG parte operativa definisce per ogni area individuata le funzioni e le categorie d'uso consentite, le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, le quantità minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.

2. La disciplina urbanistica del PRG parte operativa per ciascuna delle aree di nuovo insediamento individuate, è definita dalle norme del Capo IV Titolo II delle presenti NTA.

La realizzazione delle trasformazioni previste all'interno delle aree di nuovo insediamento è disciplinata dalla relativa Scheda norma di piano.

3. Ogni Scheda è composta da un Foglio normativo che definisce le regole per la redazione dello strumento urbanistico esecutivo, e contiene in particolare:

- sigla, numero d'ordine e denominazione dell'area individuata;
- breve descrizione dello stato attuale;
- descrizione degli obiettivi prestazionali, morfologici e funzionali, dell'assetto futuro dell'area;
- prescrizioni relative alla progettazione urbanistica esecutiva:
 - a) grandezze ed indici: St (superficie territoriale); Ut (indice di utilizzazione territoriale); SUC ammesse; Ip (indice di permeabilità dei suoli); A (indice di dotazione arborea) ed Ar (indice di dotazione arbustiva);
 - b) percentuali di superficie complessiva da cedere per standards ed attrezzature pubbliche;
 - c) l'individuazione delle suddette previsioni eventualmente trasferibili all'esterno degli ambiti residenziali ovvero i casi in cui il valore delle stesse possa essere monetizzato in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita al Comune;
 - d) destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenza, nonché le quantità destinate ai vari usi previsti/consentiti per la zona;
 - e) altezza massima edifici, distanze dai confini, dai fabbricati, e dalle strade, larghezza dei marciapiedi;
 - f) verde e parcheggi pubblici;
 - g) prescrizioni specifiche per l'area.

4. Per la realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale previste dall'art. 10 del R.R. 7/2010, il progetto definitivo dell'opera dovrà contenere le previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intera area prevista dal PRG e potrà essere attuato, se di iniziativa privata o mista, solo mediante rilascio di titolo abilitativo subordinato alla preventiva stipula di convenzione tra Comune e soggetti realizzatori relativa alla costruzione ed eventuale acquisizione e gestione dell'opera.

5. Gli strumenti attuativi del PRG costituiscono le modalità di attuazione attraverso le quali possono essere apportate modifiche, correzioni o integrazioni alla parte operativa nel rispetto dei limiti dimensionali e dei parametri fissati dalla parte strutturale del PRG.

Art. 15 – Attuazione degli standards urbanistici ed ecologico-ambientali

1. Al fine di garantire l'attuazione degli standards minimi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale (R.R. 7/2010) il PRG definisce i seguenti criteri per definire il valore e disciplinare le

modalità di assunzione dei relativi oneri a carico dei proprietari o dei soggetti attuatori, da applicare nei casi individuati dagli stessi strumenti di attuazione del PRG, richiamati al precedente art. 10, 11 e 12, in cui non sia possibile soddisfare gli standards richiesti all'interno dell'ambito di attuazione.

2. Criterio di compensazione

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

3. Criterio di monetizzazione.

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

a) Parcheggi

Qualora si verifichi l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di parcheggi secondo quanto stabilito dal R.R. 7/2010 o altre disposizioni normative, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, su ogni intervento di cambiamento delle destinazioni d'uso graverà un onere pari al costo standard per la realizzazione di un parcheggio tipo secondo quello che è il prezzario regionale vigente.

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

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

b) Verde

Qualora si verifichi l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di verde secondo quanto stabilito dal R.R. 7/2010 o altre disposizioni normative, su ogni intervento di trasformazione edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso comportante il rispetto dei suddetti standards graverà un contributo per la realizzazione di ogni mq. di verde.

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

4. Al fine di garantire l'applicazione dell'Indice di Densità arborea (A) ed arbustiva (Ar), di cui all'art. 7 delle presenti NTA, sono stabiliti i seguenti criteri di applicazione che si adotteranno nei casi in cui all'interno del comparto attuativo non sia possibile soddisfare i parametri A ed Ar richiesti dalle specifiche norme di PRG:

a) Criterio di compensazione

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

b) Criterio di monetizzazione

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

5. Sono altresì considerati interventi che soddisfano gli standards richiesti per l'Indice di Densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) quelli che prevedono:

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

6. Sono altresì considerati interventi che soddisfano gli standards richiesti per l'Indice di Permeabilità dei suoli urbani (Ip), di cui all'art. 7 delle presenti NTA, quelli che prevedono la sostituzione di superfici impermeabili esistenti (cioè quelle coperte da costruzioni e/o asfaltate) con superfici di tipo permeabile in quantità equivalente a quella dovuta.

TITOLO II - SPAZIO URBANO

CAPO I – OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE ED ARTICOLAZIONE DELLO SPAZIO URBANO.

Art. 16 – Obiettivi generali da perseguire all'interno dello spazio urbano

1. All'interno dello spazio urbano il PRG si prefigge di raggiungere i seguenti obiettivi generali:

- tutela delle parti storiche e di quelle aventi particolari caratteristiche storiche, culturali ed architettoniche del Capoluogo e delle frazioni nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi;
- riqualificazione delle aree degradate presenti all'interno del tessuto edilizio consolidato con particolare cura per quelle a ridosso del centro storico del Capoluogo attraverso la riprogettazione degli spazi urbani;
- contenimento delle previsioni urbanistiche onde evitare un eccessivo consumo di suolo attraverso la riduzione delle previsioni edificatorie;
- riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree destinate dal previgente Programma di Fabbricazione ad attività produttive;
- riproposizione di un adeguamento della rete viaria a carattere sovracomunale esistente in prossimità del Capoluogo, onde aumentare sia il livello di sicurezza degli abitanti, sia una migliore fluidità di transito degli autoveicoli;
- riqualificazione ed ampliamento delle aree destinate a verde pubblico, a verde pubblico attrezzato ed al verde territoriale;
- riorganizzazione e potenziamento del sistema dei servizi urbani;
- razionalizzazione e potenziamento della rete interna destinata alla mobilità ciclo-pedonale per il collegamento tra residenze, aree a carattere produttivo e per servizi e di integrazione di questa con il sistema della viabilità urbana;
- individuazione di un'area agricola a ridosso del centro urbano in cui l'attività edilizia è fortemente ridotta con funzione di filtro tra le zone costruite o in cui è prevista l'urbanizzazione ed il resto del territorio aperto.

Art. 17 – Elementi costitutivi lo spazio urbano

1. Il PRG ha diviso gli spazi urbani presenti sul territorio comunale in macroaree. Le macroaree sono porzioni del territorio urbanizzato o su cui vengono fatte previsioni urbanistiche comprendenti una o più destinazioni funzionali, ma aventi caratteristiche sostanzialmente omogenee al loro interno.
2. Il PRG sulla base delle analisi effettuate e dei comuni aspetti insediativi, morfologici, ambientali, economici, sociali e culturali ha individuato le seguenti sei macroaree urbane:
 - a. Pietralunga – Serretta;
 - b. S. Biagio;
 - c. Le Lame;
 - d. Corniole;
 - e. Castelguelfo;
 - f. Casanova Mulattieri.
3. Il PRG sulla base delle analisi effettuate e dei comuni aspetti insediativi, morfologici, ambientali, economici, sociali e culturali ha individuato inoltre le seguenti sei macroaree monofunzionali:
 - a. Tiro a volo;
 - b. Aviosuperficie;
 - c. Serretta;
 - d. Gambrione;
 - e. Pian della Serra;
4. All'interno di tali macroaree sono poi stati definiti:
 - il massimo perimetro delle zone urbanizzabili;
 - i perimetri delle varie zone sulla base delle diverse funzioni previste;
 - i diversi standard, parametri urbanistico-edilizi e gli indici previsti per ogni zona che con il presente PRG parte operativa vengono specificati nel dettaglio;
 - la viabilità sia veicolare che ciclo-pedonale che il PRG parte operativa individua, salvo rimandare nei comparti di nuova previsione alle specifiche che verranno definite nei relativi piani attuativi.
5. Le capacità insediative, oltre che le dotazioni funzionali, che la parte operativa definisce e va a normare nel dettaglio rispettano il dimensionamento effettuato per ogni macroarea urbana o monofunzionale dalla parte strutturale.

CAPO II – DISCIPLINA OPERATIVA DELLE AREE STORICHE.

Art. 18 – Disciplina degli insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale (ex zone A del DM 1444/68)

1. Il PRG parte operativa nelle Tavole 1 e 3 individua gli insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale.
2. Il PRG parte operativa, anche attraverso la strumentazione attuativa prevista, facilita e valorizza l'integrazione degli usi consentiti, con particolare riferimento alla salvaguardia ed al recupero della residenzialità esistente, delle attività produttive insediate compatibili (in particolare le attività commerciali al minuto e i pubblici esercizi presenti, nonché le attività artigianali compatibili con le funzioni residenziali), limitando al contempo le superfici destinate alle attività direzionali ed incentiva le nuove localizzazioni nel rispetto delle qualità insediative e tipologiche presenti.
3. Andrà inoltre valorizzato il patrimonio edilizio-architettonico per favorire il mantenimento e lo sviluppo del terziario culturale e artistico, favorendo al contempo la presenza delle funzioni formative e di quelle ricettive presenti.

4. Sono escluse le attività produttive industriali ed artigianali non compatibili con la residenza e le strutture commerciali di media e grande dimensione.
5. Negli edifici con destinazione residenziale e prevalentemente residenziale sono ammesse, preferibilmente al piano terra, attività a servizio o pertinenza delle residenze; sono inoltre ammesse le attività artigianali non moleste o di servizio e terziarie.
6. L'attuazione delle previsioni sopra richiamate è assoggettata alla disciplina di dettaglio, che dovrà prevedere:
 - a) la tutela del patrimonio storico, culturale ed architettonico esistente;
 - b) il mantenimento delle aree destinate a verde pubblico ed a verde pubblico attrezzato;
 - c) la limitazione al frazionamento delle unità immobiliari;
 - d) il reperimento degli standard urbanistici da destinare alla residenza;
 - e) la definizione delle destinazioni d'uso compatibili negli edifici classificati prevalentemente residenziali.
7. In dette aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 6 della L.R.12/2008 i cui criteri di attuazione sono riconducibili ai contenuti degli artt. 8 e 9 della medesima legge nonché nelle definizioni richiamate nel testo della D.G.R. 1374 del 5.10.2009.
8. Gli interventi consentiti negli edifici ricadenti in dette aree dovranno inoltre conformarsi a quanto previsto dalla D.G.R. 452/2005.
9. Negli insediamenti di formazione storica prevalentemente residenziale, non è consentito:
 - demolire gli edifici esistenti;
 - ampliare gli edifici;
 - aumentare la cubatura;
 - aumentare il rapporto di copertura;
 - aumentare l'altezza degli edifici con esclusione dell'inserimento delle componenti strutturali direttamente collegate a miglioramenti sismici delle strutture esistenti;
 - modificare gli allineamenti esistenti;
 - eliminare la presenza di apparati decorativi storici, eliminare elementi architettonici storici (ancorché isolati ed indipendenti dall'edificio), modificare le pendenze delle falde di copertura, alterare gli elementi strutturali dell'edificio senza specifico riferimento al miglioramento del suo quadro strutturale e con diminuzione della vulnerabilità sismica;
 - intervenire sulle mura urbane e le porte urbane, le quali dovranno essere assoggettate esclusivamente ad interventi di (MO), (MS), (RC) con esclusione di qualsiasi intervento di demolizione e/o integrazione, nell'assoluto rispetto degli elementi costruttivi e dei materiali originali.
10. Nei tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziale si può intervenire:
 - in forma diretta mediante (MO), (MS), (RC), (RE), (OI);
 - in forma indiretta tramite la redazione di Piani attuativi.
11. In tali tessuti, in relazione alle destinazioni d'uso consentite, il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche 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.
12. 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, comunque nel rispetto delle leggi vigenti in materia.
13. Negli insediamenti di cui al presente articolo le destinazioni d'uso consentite sono:
 - residenza;
 - commercio;
 - attività artigianali non nocive e moleste;
 - uffici privati e pubblici;
 - attività ricettive;

- attività di culto;
- attività didattiche;
- attività legate alla cultura ed allo spettacolo;
- attività socio sanitarie ed assistenziali;
- magazzini;
- autorimesse;
- attività legate allo sport e tempo libero.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di vietare e/o limitare le suddette destinazioni qualora pregiudichino il funzionale assetto della zona o turbino le caratteristiche funzionali, estetiche, ambientali, residenziali consolidate.

14. Per l'insediamento esistente di valore storico culturale del Capoluogo il PRG – parte operativa si pone come obiettivi da raggiungere:
 - la conservazione e la valorizzazione del ruolo centrale del nucleo storico racchiuso all'interno delle mura medievali oltre che da un punto di vista architettonico e tipologico, anche sociale ed economico;
 - la salvaguardia e la valorizzazione dell'immagine del Centro storico riconoscibile attraverso le sue mura ed edifici storici, le antiche vie, le stesse aree verdi e gli orti sotto le mura che andranno salvaguardati e recuperati quale indispensabile elemento di transizione tra il centro storico e la sottostante porzione di città realizzata in tempi recenti;
 - il mantenimento della fascia di rispetto degli insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale, individuata nella Tavola 3 intorno alle mura storiche al fine di salvaguardare l'immagine del centro storico, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 39;
15. Per gli altri insediamenti esistenti di valore storico culturale il PRG – parte operativa si pone come obiettivi da raggiungere:
 - la tutela e la salvaguardia degli aspetti architettonici, tipo-morfologici e storici propri di ogni nucleo storico individuato;
 - la tutela del rapporto tra il nucleo storico consolidato e l'ambiente circostante;
16. Il PRG – parte operativa al fine di conservare e tutelare il patrimonio storico esistente all'interno degli insediamenti di cui al presente articolo individua i seguenti caratteri che andranno tutelati e non modificati:
 - i rapporti tra edifici esistenti e gli spazi liberi;
 - gli elementi architettonici rilevanti da un punto di vista formale e strutturale;
 - le emergenze storico-architettoniche;
 - gli elementi decorativi caratteristici;
 - gli assi visuali caratteristici;
 - la viabilità pedonale e non esistente storica;
 - la stretta interconnessione esistente tra centri e nuclei storici con il paesaggio circostante;
 - la tutela del patrimonio storico, culturale ed architettonico presente;
 - il mantenimento e l'eventuale ampliamento delle fasce di rispetto del centro storico già presenti nel previgente Programma di Fabbricazione;
 - il mantenimento e l'eventuale ampliamento delle aree destinate a verde pubblico ed a verde pubblico attrezzato;
 - la limitazione al frazionamento delle unità immobiliari;
 - il reperimento di spazi per parcheggi da destinare alla residenza;
 - la definizione delle destinazioni d'uso compatibili negli edifici classificati prevalentemente residenziali.
17. Andranno facilitate e valorizzate l'integrazione degli usi esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia ed al recupero della residenzialità, delle attività produttive insediate compatibili ed all'incentivazione di nuove localizzazioni nel rispetto delle qualità insediative e tipologiche presenti.

18. In particolare andrà favorito il mantenimento della residenzialità esistente, delle attività commerciali al minuto e dei pubblici esercizi e delle attività artigianali presenti che risultano compatibili con le funzioni residenziali, limitando al contempo le superfici destinate alle attività direzionali.
 19. Andrà inoltre valorizzato il patrimonio edilizio-architettonico per favorire il mantenimento e lo sviluppo del terziario culturale e artistico, favorendo al contempo la presenza delle funzioni formative e di quelle ricettive presenti.
 20. Si dovranno invece escludere le attività produttive industriali ed artigianali non compatibili con la residenza e le strutture commerciali di media e grande distribuzione.
 21. Sia per l'insediamento esistente di valore storico culturale del Capoluogo che per quelli delle altre frazioni sono invece escluse le attività commerciali per la media e grande distribuzione e le attività produttive non compatibili con la residenza.
 22. Ai fini dell'applicazione del presente Capo ed ai sensi dell'articolo 5 comma 2 della D.G.R. 420/2007 per "edificio" si intende un insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi, architettonici, e decorativi, reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra un'entità strutturalmente autonoma ed esteticamente omogenea, sia isolata o parzialmente collegata ad edifici adiacenti, composta da una o più unità immobiliari o parti di esse, indipendentemente dal regime delle proprietà.
 23. Ai fini della corretta individuazione dell'edificio è in particolare considerata la continuità e la connessione delle strutture portanti, e l'unitarietà architettonica dei prospetti principali e delle coperture. Non sono determinanti invece l'unitarietà funzionale, né quella patrimoniale, riferite alle condizioni attuali dell'immobile, nel senso che un edificio che ha i necessari requisiti strutturali e architettonici può comprendere anche unità immobiliari, o parti di esse, che si completano funzionalmente in edifici adiacenti.
 24. Nelle aree di pertinenza dell'insediamento esistente di valore storico culturale del Capoluogo e per quelli delle altre frazioni perimetrata alla scala 1:2.000 la parte operativa del PRG al fine di garantire la tutela, la qualificazione e la valorizzazione del quadro ambientale e paesaggistico entro cui si colloca il bene, nonché delle visuali e delle relazioni percettive tra lo stesso ed il territorio esterno sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione parzialmente conservativa come consentito per i vari tipi di edifici dalla D.G.R. 420/2007 e nel prosieguo del presente articolo;
 - e) ristrutturazione urbanistica, senza incremento delle volumetrie originarie, limitatamente al ricollocamento di manufatti rientranti tra quelli classificati come edilizia ordinaria recente totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali o che comunque compromettano le finalità di tutela e riqualificazione dell'ambito del bene tutelato sopra richiamate.
- Disciplina degli interventi nelle aree edificate
25. Sia per l'insediamento esistente di valore storico culturale del Capoluogo che per quelli delle altre frazioni per i tipi edilizi di cui al presente articolo, per gli elementi originari e non alterati o comunque di tipo difforme dall'edilizia tradizionale integra ogni intervento su tali edifici dovrà rispettare le seguenti prescrizioni.
 26. Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia a vista in mattoni, in conci di pietra squadrati o sbozzati, nonché in ciottoli, pietrame irregolare, o materiale misto, presenti nei prospetti esterni dell'edilizia di tipo tradizionale, in quelli di origine medievale, nonché nei prospetti principali o secondari dell'edilizia antecedente il 1900.
 27. Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, dovranno essere impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari ad ottenere una colorazione

quanto più possibile vicina a quella delle malte esistenti. Non sono consentite stilature, fugature o stuccature di giunti realizzate sottosquadro o con l'impiego di malte cementizie.

28. Non è consentito l'inserimento, lungo i paramenti faccia vista, di eventuali cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali di grosse dimensioni.
29. Occorrerà provvedere alla conservazione di cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, dovranno essere conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale finito al grezzo o al civile, mediante riprese delle parti mancanti o decoese con malta di calce e finitura al grezzo o al civile analoga per qualità e spessore alle parti superstiti.
30. Occorrerà provvedere alla conservazione di lapidi, stemmi, ed elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia vista, inseriti nelle murature di epoca precedente, purché si tratti di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza.
31. Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive andranno concordate con l'Ufficio Tecnico comunale.
32. Tutti gli elementi decorativi realizzati, anziché in pietra, in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, dovranno essere anch'essi conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti di cui sia riconoscibile l'identità. Ove sia indispensabile la loro rimozione, detti elementi dovranno essere fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito.
33. Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche, tanto che si tratti di aperture d'origine romanico-gotica, con stipiti sormontati da archi o architravi in pietra squadrata o mattoni a faccia vista, oppure contornata da una mostra in risalto di tipo classico, sia in pietra o mattoni a faccia vista che in muratura intonacata simulata pittoricamente.
34. Per l'oscuramento delle finestre, oltre alle imposte o «scuri» interni, è consentita all'esterno solo l'installazione di persiane di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, ed escluse comunque le finestre ad arco o architravate d'origine medievale e quelle munite di grate e inferriate originali in ferro lavorato a mano.
35. In caso di sostituzione, i telai e le relative imposte, dovranno essere esclusivamente in legno verniciato. Analogamente, dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno.
36. Dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto o dai cortili interni, sostenute per mezzo di mensole in pietra, in mattoni o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra o ad archi in muratura, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.
37. Per ciò che riguarda i balconi, le superfetazioni e le alterazioni in genere realizzate con elementi impropri in epoca recente, in caso di intervento, si prescrive la loro demolizione.
38. Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno ed impalcato in laterizio, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori di tali coperture; dovrà, quindi, essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, a capanna o a padiglione, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'imposta.

39. I manti di copertura del tipo originale potranno essere revisionati o completamente rifatti, con l'impiego esclusivo di tegole piane e curve in laterizio (coppi ed embrici) o coppi e sottocoppi corrispondenti a quelli esistenti di recupero o anticati. Dovranno essere adeguati, in caso d'intervento, i manti in materiale differente, rimuovendo tutte le strutture precarie in lastre di lamiera, cemento-amianto, vetroresina o altro materiale improprio, reintegrando le falde manomesse e le relative gronde secondo le indicazioni che seguono.
40. Tanto nei casi di restauro che di eventuale sostituzione, dovranno comunque essere conservati o ripristinati gli sporti di gronda di tipo originale, formati con liste o travicelli in legno sagomato all'estremo libero ed impalcato sottomanto in tavole o piastrelle laterizie, il cui intradosso sia anche appena sporgente dalla muratura o dall'eventuale sottostante cornicione.
41. Non è consentita, sopra le falde dei tetti, la realizzazione di terrazzi o nuovi volumi emergenti, né l'installazione di pannelli solari, antenne paraboliche, strutture pubblicitarie o altri impianti tecnici e apparecchiature ingombranti, salvo nuovi camini, canne di esalazione e antenne di sezione sottile. In caso di intervento di restauro dovranno essere eliminate tutte le modifiche e le aggiunte incongrue e le superfetazioni di origine recente.
42. Dovranno invece essere conservati eventuali abbaini, torrette, altane, comignoli, frontespizi o altri corpi emergenti che rientrano fra gli elementi costruttivi di tipo tradizionale propri dell'edificio esistente, provvedendo al restauro secondo le indicazioni precedenti.
43. È consentito il rifacimento delle strutture di copertura già interamente sostituite in ferro, latero-cemento o altra tecnica costruttiva recente, apportando eventuali modifiche delle imposte, delle pendenze e dei raccordi necessari per motivi statici o funzionali, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) le varie falde dovranno comunque essere raccordate tra loro con soluzioni a capanna riunite al colmo, a padiglione o a semi padiglione, con inclinazione e sporto di gronda orientati verso i prospetti principali dell'edificio;
 - b) la pendenza dovrà mantenersi fra il 30 ed il 35 per cento;
 - c) le quote d'imposta potranno essere ridotte o aumentate per non più di 30 cm per inserire un cordolo strutturale in funzione statica o antisismica solo nel caso di edifici con prospetti intonacati e privi comunque di cornici sottogronda, anche semplicemente dipinte a chiaroscuro. In tal caso l'eventuale aumento di volume non è computato ai fini urbanistici qualora non vi sia incremento delle superfici abitabili;
 - d) i canali di gronda ed i discendenti dovranno essere in rame. Questi ultimi dovranno avere sezione circolare con diametro non superiore a 12 cm.
 - e) l'eliminazione dei solai è consentita solo per quello posto tra la copertura e l'ultimo piano, purché non si comprometta l'assetto statico dell'edificio.
44. In caso di edifici o di corpi accessori di tipo tradizionale che presentano terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni architettoniche originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture, restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.
45. Non è consentita la realizzazione di tettoie, verande o altri volumi e strutture stabilmente connesse, ad eccezione dei volumi tecnici eventualmente necessari la cui disciplina per la loro realizzazione viene di seguito riportata; potranno invece essere installate tende mobili, fioriere e sostegni necessari per lo sviluppo di piante rampicanti.
46. Tutti gli archi, le volte e i sistemi archivoltati in muratura devono essere conservati, restaurati e consolidati, eliminando le spinte orizzontali e le altre possibili cause di dissesto.
47. Sono da conservare tutte le scale situate sia all'interno degli edifici che lungo i prospetti esteriori o nelle corti interne, le quali presentino caratteristiche architettoniche e decorative di particolare pregio o siano comunque realizzate mediante volte o parti di archi e volte in muratura comunque disposte, mediante gradini monolitici in pietra conca reciprocamente connessi e incastrati ad una o ad entrambe le estremità nei muri laterali.

48. Allo stesso modo dovranno essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o interamente ripristinati, i relativi elementi accessori, decorativi e di finitura, come i parapetti, le balaustre, i corrimano, le zoccolature, i gradini e i sottogradini in pietra o in laterizi, nonché gli atri, gli androni, i pianerottoli e in genere gli ambienti di disimpegno architettonicamente qualificati come le scale cui sono collegati.
49. È consentita all'interno degli edifici la realizzazione di nuove rampe o interi corpi scala e ascensori, nel caso in cui le scale esistenti siano inadeguate o insufficienti rispetto alle norme vigenti; ogni eventuale integrazione dovrà essere tuttavia concepita e realizzata in modo da non recare pregiudizio ad altre strutture o elementi decorativi e finiture di particolare pregio.
50. La realizzazione di scale, ascensori o rampe per il superamento delle barriere architettoniche deve essere realizzata all'interno degli edifici. Qualora per comprovate esigenze tecniche ciò non sia possibile tali elementi di collegamento potranno essere realizzati esternamente, ma in maniera da minimizzare quanto più possibile il loro impatto visivo e dovranno essere realizzati sui fronti meno in vista. Comunque rampe e scale non potranno essere chiuse.
51. Non è consentita la realizzazione di intonaci senza finitura e tinteggio neanche su porzioni di fabbricati.
52. Sia nell'edilizia tradizionale che in quella recente, non è consentita, l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori ed altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture ed in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica via, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nelle chiostrine, nei locali terreni o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini ricavati dalla interruzione delle falde spioventi senza emergere dal profilo complessivo delle coperture.
53. In caso di intervento di manutenzione o ristrutturazione dovranno essere collocati sotto traccia tutte i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti.
54. Valvole, riduttori, misuratori, e altri apparecchi accessori potranno, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in rame o altro materiale dello stesso colore del paramento intonacato.
55. Le colonne di scarico, le canne fumarie, e le condotte in genere di grossa sezione devono per quanto possibile essere, inserite in appositi vani e cavedi all'interno delle murature perimetrali dell'edificio senza pregiudizio per le strutture portanti né per ambienti qualificati, o altrimenti lungo chiostrine, cortili, o prospetti secondari privi comunque di paramenti architettonici o decorativi di particolare pregio.

Art. 19 – Disciplina delle aree inedificate all'interno degli insediamenti esistenti che rivestono valore storico-culturale (art. 18 R.R. 7/2010)

1. All'interno degli insediamenti esistenti che rivestono valore storico-culturale le aree inedificate possono distinguersi in:
 - a) aree inedificate pubbliche o ad uso pubblico;
 - b) aree inedificate di rispetto;
 - c) aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti.
2. Per la definizione delle aree inedificate di cui al precedente comma 1 si fa riferimento al comma 3 lettere a), b) e c) dell'articolo 3 della D.G.R. 420/2007.
3. Nelle aree inedificate di cui al precedente comma 1 lettere a), b) e c) sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro o ripristino delle pavimentazioni tradizionali e delle sistemazioni a verde, salvo differenti previsioni di un piano attuativo o di un progetto di intervento pubblico esteso all'intera area storicamente definita. Per le attrezzature da

installare ad opera dei privati, previa concessione del suolo pubblico, si applicano gli indirizzi disposti dal Capo VI della Delibera di Giunta Regionale 19/3/2007 n. 420.

4. Per gli elementi di arredo esistenti nelle aree inedificate come sopra definite quali pozzi, fontane, ecc, qualora costituiscano parte integrante e qualificante del disegno dello spazio urbano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.
5. Gli interventi di arredo urbano e le attrezzature espositive per la pubblicità ed il commercio delle aree inedificate all'interno delle aree storiche dovranno prevedere elementi con forme lineari, tipologie unificate e dovranno essere relazionati con il contesto al fine di evitare che la disposizione risulti casuale o incoerente con lo spazio circostante per le quali si raccomanda quanto previsto dal Capo VI della Delibera di Giunta Regionale 19/3/2007 n. 420.

CAPO III – DISCIPLINA DELLE AREE GIÀ PRESENTI NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

Art. 20 – Disciplina generale aree a carattere prevalentemente residenziale esistenti o in fase di completamento

1. Il presente articolo disciplina quelle parti del Capoluogo di Pietralunga e delle frazioni consolidate o in fase di consolidamento la cui destinazione prevalente risulta quella residenziale.
2. Il PRG parte operativa, suddivide le aree a carattere prevalentemente residenziale esistenti o in fase di completamento nelle seguenti tre categorie.
 - a) aree consolidate: comprendenti le porzioni di territorio urbanizzato, anche di recente attuazione, in cui il carattere residenziale è preminente e dove il volume attuato corrisponde a quello territoriale assegnato dai precedenti strumenti urbanistici;
 - b) aree di completamento: costituite da quelle aree, in alcuni casi riguardanti singoli lotti, della città consolidata che non sono ancora state edificate o che lo sono state solo in minima parte;
 - c) aree da riqualificare (trasformare): comprendono quelle aree edificate in passato il cui stato di degrado e di abbandono richiede un intervento di riqualificazione – a mezzo di ristrutturazione edilizia e urbanistica - da ricondurre ad un piano di recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge n. 457/78. La individuazione e la disciplina per l'attuazione di tali aree è rimandata al PRG parte operativa.
3. Il PRG parte operativa, per le aree consolidate di cui alla lettera a) del precedente comma 2, detta una disciplina tendente a mantenere il disegno del suolo esistente, garantendo comunque la possibilità di apportare migliorie per ciò che riguarda la viabilità di zona (in particolare per quella ciclo/pedonale) e gli standard urbanistici. Gli interventi edilizi consentiti saranno: MO, MS, OI, R, RC, RE, REC, RU, D, NC, AM, BA secondo i parametri e limiti riportati nelle tabelle allegate.
4. Il PRG parte operativa per le aree di completamento di cui alla lettera b) del precedente comma 2 ed in particolare per quelle che o non sono state attuate o lo sono state soltanto in minima parte, richiederà ai soggetti attuatori un piano che disciplini:
 - la viabilità pubblica;
 - l'acquisizione di spazi e/o strutture per la realizzazione degli spazi pubblici (viabilità, verde pubblico, attrezzature pubbliche e/o collettive) previsti dal disegno del PRG Parte operativa o da specifiche schede-norma;
 - il completamento delle opere di urbanizzazione a rete;
 - la tutela di elementi paesaggistico-ambientali e di elementi rilevanti dal punto di vista storico-architettonico eventualmente presenti;

- la riqualificazione e pubblicizzazione d'uso degli spazi connettivi (slarghi, corti, percorsi pedonali, ecc.).
5. Per i soli lotti interclusi in aree completate ed in cui siano già definiti la viabilità e gli standard, sarà sufficiente il rispetto della normativa di zona ed il reperimento degli standard richiesti o l'eventuale monetizzazione.
 6. Per le aree da riqualificare il PRG parte operativa richiederà ai soggetti attuatori un piano di recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge n. 457/78, che nel rispetto della normativa di zona, evidenzia il progetto di riqualificazione dell'intera area e disciplina:
 - la viabilità pubblica;
 - l'acquisizione di aree e/o strutture per la realizzazione degli spazi pubblici (viabilità, verde pubblico, attrezzature pubbliche e/o collettive) previsti dal disegno del PRG Parte operativa o da specifiche schede-norma;
 - il completamento delle opere di urbanizzazione a rete;
 - la tutela di elementi paesaggistico-ambientali e di elementi rilevanti dal punto di vista storico-architettonico eventualmente presenti;
 - la riqualificazione e pubblicizzazione d'uso degli spazi connettivi (slarghi, corti, percorsi pedonali, ecc.), nonché la tipologia degli interventi da realizzare, eventualmente anche per stralci funzionali.
 7. La disciplina specifica per ogni area a carattere prevalentemente residenziale esistente o in fase di completamento contenuta nel PRG – Parte operativa avrà per oggetto inoltre: le modalità attuative, le categorie di trasformazioni ammesse, gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) riconosciuti, le destinazioni d'uso consentite per gli edifici, gli usi delle aree di pertinenza degli edifici, le distanze minime e le altezze massime, oltre ad eventuali altre prescrizioni per specifiche tipologie di aree.
 8. L'altezza massima dei nuovi edifici dovrà essere contenuta entro quella degli ambiti consolidati circostanti e limitrofi, salvo che con specifico piano attuativo non si dimostri che le maggiori altezze non comportino una minore visibilità di elementi storico-architettonici, ambientali o paesaggistici eventualmente presenti, e comunque nel rispetto di quanto previsto nell'elaborato "Dimensionamento del PRG/ps.
 9. In ognuna delle aree per gli insediamenti di cui al presente articolo il PRG parte operativa applicherà i principi della perequazione urbanistica e della compensazione previsti rispettivamente agli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 4 co. 5 della stessa L.R. 11/05.
 10. Per le aree di cui al presente articolo non ancora attuate l'Amministrazione comunale potrà concedere gli incrementi premiali di cui all'articolo 51 commi 9 e 10 delle norme tecniche del PRG ps per le finalità e con le modalità previste nei commi 11, 12 e 13 del citato articolo 51.
 11. In tali aree l'altezza massima dei nuovi edifici dovrà essere contenuta entro quella degli ambiti consolidati circostanti e limitrofi, salvo che con specifico piano attuativo non si dimostri che le maggiori altezze non comportano una minore visibilità di elementi storico-architettonici, ambientali o paesaggistici eventualmente presenti.
 12. Per ciò che riguarda gli indici di edificazione, le distanze minime dai confini e dalle strade, nonché per quel che riguarda le altezze massime degli edifici si fa riferimento a quanto previsto nella tabella allegato A) alla presente NTA.
 13. All'interno di tali aree, al fine di valutare gli impatti visivi del nuovo rispetto all'esistente, è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere schemi di utilizzo delle aree con previsioni planivolumetriche anche se gli interventi vengono attuati con singoli permessi di costruire.
 14. È altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale fissare gli allineamenti per la realizzazione sia di nuove costruzioni, che di recinzioni.
 15. All'interno di tali aree è consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse interrate d'uso collettivo da collocare preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati, purché siano previste idonee misure per l'evacuazione delle acque. L'Amministrazione comunale potrà

eventualmente autorizzare la realizzazione di autorimesse collettive nel sottosuolo degli spazi destinati a parcheggi ed a verde pubblico attrezzato di pertinenza degli stessi insediamenti, mediante concessione d'uso e vincolo alla realizzazione e manutenzione degli stessi spazi pubblici compatibilmente con le quote del sistema fognario esistente.

16. L'Amministrazione comunale per le aree di cui al presente articolo, ed in particolare per quelle che o non sono state attuate o lo sono state soltanto in minima parte, potrà richiedere ai soggetti attuatori un piano che disciplini:
 - la viabilità pubblica;
 - l'acquisizione di spazi e/o strutture per la realizzazione degli spazi pubblici (viabilità, verde pubblico, attrezzature pubbliche e/o collettive);
 - il completamento delle opere di urbanizzazione a rete;
 - la tutela di elementi paesaggistico-ambientali e di elementi rilevanti dal punto di vista storico-architettonico eventualmente presenti;
 - la riqualificazione e pubblicizzazione d'uso degli spazi connettivi (slarghi, corti, percorsi pedonali, ecc.).
17. Per i lotti interclusi in aree completate ed in cui siano già definiti la viabilità e gli standard, sarà sufficiente il rispetto della normativa di zona ed il reperimento degli standard richiesti o l'eventuale monetizzazione.
18. Gli interventi edilizi consentiti saranno: MO, MS, OI, R, RC, RE, REC, RU, D, NC, AM, BA secondo i parametri ed i limiti previsti dal presente PRG.
19. Destinazioni d'uso extraresidenziali commerciali e per pubblici esercizi individuate dal PRG come compatibili con il preminente uso residenziale di tali aree sono consentite fino ad un massimo del 20% delle SUC ammesse ed in via del tutto eccezionale, e solo su specifica decisione del Consiglio comunale, fino ad un massimo del 30%.
20. In particolare le destinazioni d'uso per gli edifici, con riferimento alle categorie definite all'art. 8 saranno:
 - D1 di servizio compatibile con l'ambiente urbano;
 - Cc al minuto;
 - EP quali bar, ristoranti, alberghi, pensioni, ricreativo-culturale (cinema, teatri, ecc.), uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, attività di servizio alla residenza, sedi per l'assistenza e la sanità, luoghi di culto.

Art. 21 – Disciplina delle aree a carattere prevalentemente produttivo esistenti in fase di completamento

1. Il presente articolo disciplina le aree per insediamenti produttivi del Capoluogo esistenti.
2. Tali aree risultano, salvo un numero limitato di lotti, in buona parte attuate.
3. La loro destinazione d'uso è quella di aree per attività produttive a carattere industriale, artigianale e commerciale.
4. Gli obiettivi che il PRG intende perseguire per tali aree attraverso la sua parte operativa sono i seguenti:
 - il recupero delle aree dismesse;
 - la riqualificazione di alcune attività esistenti la cui presenza in particolari condizioni può risultare incompatibile con la vicina zona residenziale;
 - la qualificazione degli spazi pubblici e di connessione con le vicine zone abitate e le aree verdi esistenti e di previsione;
 - il miglioramento dell'assetto viario e ciclo-pedonale.
5. Il PRG – Parte operativa dovrà inoltre disciplinare le eventuali destinazioni d'uso compatibili, le trasformazioni ammesse e le sistemazioni e gli usi consentiti nelle aree di pertinenza.
6. All'interno delle suddette aree produttive sono ammessi i vari interventi previsti dal comma 1 dell'articolo 13 delle presenti NTA.

7. Le unità fondiari con superficie inferiore o uguale a 800 mq non sono utilizzabili per nuovi ed autonomi insediamenti produttivi, ma vincolate all'ampliamento ed al miglioramento degli impianti esistenti.
8. Per interventi di nuova costruzione e per quelli riguardanti la demolizione e ricostruzione di almeno il 50% degli edifici esistenti, all'interno dei lotti, sulle parti fronteggianti le pubbliche vie, dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo della profondità di almeno 3 ml. dove andrà prevista la piantumazione di specie d'alto fusto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale nella misura di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie. Tale obbligo può essere derogato solo per motivate esigenze quali per esempio la necessità di mantenimento dell'allineamento tra fabbricati vicini.
9. Per ciò che riguarda gli indici di edificazione, le distanze minime dai confini e dalle strade, nonché per quel che riguarda le altezze massime degli edifici si fa riferimento a quanto previsto nella tabella allegato A) alla presente NTA.

Art. 22 – Disciplina delle aree turistico-ricettive e turistico-produttive esistenti

1. Il PRG parte operativa alla Tavola 3 delimita gli insediamenti turistico-ricettivi e turistico-produttivi esistenti di cui al presente articolo alla scala 1:2.000.
2. Per gli interventi il cui progetto non è stato presentato alla data di adozione del PRG parte strutturale, si prevede il rispetto di quanto sotto:
 - l'indice fondiario è quello riportato negli articoli seguenti;
 - l'indice di permeabilità dei suoli (Ip) dovrà essere almeno pari al 50%;
 - all'interno dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde privato, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
3. Per ciò che riguarda gli indici di edificazione, le distanze minime dai confini e dalle strade, nonché per quel che riguarda le altezze massime degli edifici si fa riferimento a quanto previsto nella tabella allegato A) alla presente NTA.

Art. 23 – Disciplina delle zone "M2" destinate ad impianti ricettivi

Destinazione edilizia

Zone di territorio destinate alla costruzione di alberghi, bar, ristoranti e quanto altro attinente all'esercizio della ricezione alberghiera.

Attuazione

L'attuazione delle singole zone "M2" avverrà tramite piani attuativi convenzionati che tengano conto di quanto stabilito dall'articolo 12 del R.R. 7/2010.

Per le parti già in gran parte attuate sarà eventualmente sufficiente attuare la restante parte di previsioni urbanistiche mediante permesso di costruire o SCIA in funzione degli interventi edilizi da realizzare.

Per la zona "M2" di Caibucoli è già individuata e ad essa vincolata per le finalità di cui sopra, la zona "V1" a verde attrezzato e parco.

Indice di utilizzazione fondiaria Uf

L'indice Uf massimo consentito sarà pari a 0,67 mq/mq.

Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura massimo consentito sarà pari a 1/5.

Altezza massima

L'altezza massima consentita sarà di mt. 10,00.

Per il comparto "M2" di Caibucoli l'altezza massima consentita sarà di mt. 7,00.

Distanza minima tra i fabbricati

La distanza minima prescritta tra i fabbricati, se non sono aderenti, è di mt. 10,00.

Distanza minima dai confini

Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono aderenti, devono essere tenute ad una distanza minima dal confine di mt. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti con atto d'obbligo, regolarmente registrato, e comunque sempre nel rispetto della distanza minima tra fabbricati.

Il minimo indice di permeabilità dei suoli deve essere pari a:

$I_p = 60\%$

Art. 24 – Disciplina dell'area per camping

Destinazione edilizia

Spazio riservato alla realizzazione di camping.

Edificabilità

Agli effetti della edificabilità tali zone sono condizionate solo alle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici.

L'indice U_f massimo consentito sarà pari a 0,08 mq/mq, l'altezza massima in mt. 4,50, la distanza minima tra i fabbricati non potrà essere inferiore a mt. 15,00 e la distanza minima dai confini a mt. 10,00.

Il minimo indice di permeabilità dei suoli deve essere pari a:

$I_p = 60\%$

Art. 25 – Disciplina delle aree a pianificazione attuativa esistente

1. Il presente articolo disciplina le aree che il previgente Programma di Fabbricazione individuava già come quelle soggette per la loro attuazione all'approvazione di uno specifico piano attuativo.
2. Tali aree in particolare sono quelle interessate da Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), da Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), da Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP), da Piani di Lottizzazione (PdL) e da Piani di Recupero (PdR).
3. Nelle aree di cui al presente articolo, ancorché facenti parte di un piano adottato, il PRG conferma le previsioni dei relativi piani attuativi con adeguamento degli standard urbanistici a quelli previsti dalle vigenti normative di settore con particolare riferimento al R.R. 7/2010.
4. Sono consentite varianti alla disciplina delle aree di cui sopra, purché esse non mutino il perimetro, gli indici e gli standard urbanistici del piano attuativo originario.
5. Per i piani di lottizzazione privata non ancora attuati l'Amministrazione comunale potrà concedere gli incrementi premiali di cui all'articolo 51 commi 9 e successivi delle norme tecniche del PRG parte strutturale per le finalità ivi previste.
6. Per gli interventi il cui progetto non è stato presentato alla data di adozione del PRG parte strutturale, oltre alle norme di zona previste dal programma di fabbricazione si prevede il rispetto delle seguenti ulteriori norme:
 - l'indice di permeabilità dei suoli (I_p) dovrà rispettare quanto previsto all'articolo 10 della L.R. 17/2008;
 - all'interno dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde privato, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di venti ogni ettaro di area libera dalle costruzioni, mentre sempre in tali aree la dotazione arbustiva dovrà essere almeno pari a trenta unità l'ettaro.

CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DI NUOVA PREVISIONE.

Art. 26 – Disciplina delle aree per i nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale

1. Il presente articolo disciplina le aree per nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.
2. Il PRG parte operativa ha suddiviso le aree per i nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale di cui al presente articolo in:
 - a. aree di nuovo insediamento: riferite alle nuove zone per insediamenti residenziali individuate in posizioni periferiche del Capoluogo e delle frazioni rispetto alle zone urbanizzate esistenti;
 - b. aree di completamento locale: riferite alle nuove zone per insediamenti residenziali poste sia in aree centrali che periferiche del Capoluogo e delle frazioni che vanno ad estendere in misura contenuta le zone di completamento esistenti.
3. Il PRG parte operativa nelle aree di cui al presente articolo, anche attraverso piani attuativi, si prefigge di raggiungere i seguenti obiettivi:
 - dotare il Capoluogo e le frazioni di maggiori servizi (in particolare aree verdi), funzioni ed attrezzature;
 - garantire modelli residenziali differenziati a seconda della collocazione delle nuove aree;
 - migliorare l'accessibilità, specie agli spazi di interesse collettivo e d'uso pubblico, con particolare riguardo a quella pedonale e ciclabile;
 - concentrare i diritti edificatori, riservando le residue aree per la localizzazione di standard urbanistici e/o dotazione territoriali;
 - contenere le nuove superfici da urbanizzare;
 - garantire una maggiore dotazione di spazi pubblici e per attrezzature a servizio degli insediamenti residenziali di nuova previsione;
 - prevedere nuove aree per attrezzature di interesse comunale e spazi per uso pubblico da cedere al Comune;
 - integrare le nuove aree con quelle circostanti già urbanizzate e con le aree verdi presenti e di nuova previsione;
 - valorizzare da un punto di vista ambientale e paesaggistico gli elementi naturali di corredo alle dotazioni territoriali esistenti.
4. Nelle aree di nuovo insediamento di cui alla lett. a) co. 2 del presente articolo in funzione della loro posizione, delle finalità del PRG, della conformazione morfologica del terreno e della vicinanza con altre zone urbanizzate e dei pubblici servizi il PRG – Parte operativa prevede:
 - a. destinazioni che attribuiscono alla residenza un minimo del 70% della superficie realizzabile consentendo l'eventuale presenza di altre attività compatibili con la residenza nelle aree residue;
 - b. che l'attuazione di dette aree avvenga attraverso piani attuativi del PRG con indici di utilizzazioni fondiaria che variano, a seconda delle varie zone, fino ad un massimo di 0.60 mq/mq (vedi allegate schede norma di piano);
 - c. indici di permeabilità dei suoli all'interno delle superfici fondiarie per un minimo del 60% delle stesse.
5. Il PRG parte operativa può prevedere l'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo anche attraverso un disegno che comporti la suddivisione dell'area in comparti funzionali i quali dovranno tenere conto di un'attuazione organica riconducibile al disegno urbanistico complessivo che l'amministrazione comunale vorrà prevedere per l'intero comparto.

6. Nelle aree di completamento di cui alla lett. b) co. 2 del presente articolo in funzione della loro posizione, delle finalità del PRG, della conformazione morfologica del terreno e della vicinanza con altre zone urbanizzate e dei pubblici servizi il PRG – Parte operativa prevede:
 - a. destinazioni che attribuiscono alla residenza un minimo dell'80% della superficie realizzabile consentendo l'eventuale presenza di altre attività compatibili con la residenza nelle aree residue;
 - b. indici di permeabilità dei suoli all'interno delle superfici fondiari per un minimo del 60% delle stesse;
 - c. che l'attuazione di dette aree avvenga, a seconda dei casi, con intervento edilizio diretto o con modalità condizionata con indici di utilizzazioni territoriali non superiori a quelli di cui al precedente comma 4;
 - d. zone destinate a verde pubblico attrezzato e parcheggi di norma superiori a quanto previsto all'articolo 11 del R.R. 7/2010 e comunque in misura complessiva di almeno 18 mq/abitante;
7. Il PRG – Parte operativa inoltre disciplina indici, parametri e standard urbanistici differenziati per le varie aree di cui al presente articolo in funzione delle differenti caratteristiche delle stesse comunque nel rispetto di quanto sopra e dell'elaborato Dimensionamento Urbanistico del PRG Parte strutturale.
8. In ognuna delle aree per gli insediamenti di cui al presente articolo il PRG parte operativa applica i principi della perequazione urbanistica e della compensazione previsti rispettivamente agli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 4 comma 5 della stessa L.R. 11/05.
9. Nelle aree di cui al presente articolo il PRG parte operativa, attraverso le citate schede norma di piano, individua le zone in cui possono essere concessi gli incrementi premiali di SUC previsti all'elaborato "Dimensionamento urbanistico PRGs", in cambio della realizzazione di attrezzature di cui agli articoli 29 e 30 delle presenti norme tecniche da parte dei soggetti attuatori.
10. L'importo delle attrezzature da realizzare dovrà essere proporzionale all'aumento di SUC concesso che in nessun caso potrà comunque essere superiore al 30% dell'intera SUC da realizzare.
11. La concessione degli incrementi premiali di cui ai precedenti commi 9 e 10 del presente articolo andrà regolata attraverso una convenzione tra Comune e soggetti attuatori dietro presentazione da parte di questi ultimi di idonee garanzie finanziarie di importo pari ad almeno quello che è il costo delle opere che devono essere realizzate dal soggetto attuatore.
12. Per gli edifici realizzati usufruendo degli incrementi premiali di cui ai precedenti commi 9 e 10 del presente articolo non potrà essere rilasciato il certificato di agibilità di cui all'articolo 29 della L.R. 1/2004, né potrà essere emesso il collaudo delle opere di urbanizzazione primarie a carico dei privati soggetti attuatori a servizio di tali edifici fino a quando non saranno realizzate e collaudate le attrezzature di cui agli articoli 29 e 30 delle presenti norme tecniche a carico degli stessi soggetti attuatori.
13. La concessione degli incrementi premiali di cui ai precedenti commi 9 e 10 del presente articolo potrà infine essere concessa anche per acquisire a favore del Comune, senza oneri a suo carico o con prezzi sensibilmente ridotti rispetto a quelli di mercato, diritti edificatori ai sensi dell'articolo 4 comma 5 della L.R. 11/2005. Tali aree edificabili potranno essere utilizzate per compensare gli oneri imposti ai proprietari in materia di acquisizione pubblica degli immobili, di demolizioni senza ricostruzioni in loco per finalità urbanistiche, di ripristino e di ricalificazione di spazi, di eliminazione di detrattori ambientali.
14. All'interno delle aree di cui al presente articolo, al fine di valutare gli impatti visivi del nuovo rispetto all'esistente, è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere schemi di utilizzo delle aree con previsioni planivolumetriche anche se gli interventi vengono attuati con singoli permessi di costruire.

15. È altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale fissare gli allineamenti per la realizzazione sia di nuove costruzioni, che di recinzioni.
16. All'interno di tali aree è consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse interrato d'uso collettivo da collocare preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati, purché siano previste idonee misure per l'evacuazione delle acque. L'Amministrazione comunale potrà eventualmente autorizzare la realizzazione di autorimesse collettive nel sottosuolo degli spazi destinati a parcheggi ed a verde pubblico attrezzato di pertinenza degli stessi insediamenti, mediante concessione d'uso e vincolo alla realizzazione e manutenzione degli stessi spazi pubblici compatibilmente con le quote del sistema fognario esistente e di progetto.
17. Per i lotti interclusi in aree completate ed in cui siano già definiti la viabilità e gli standard, sarà sufficiente il rispetto della normativa di zona ed il reperimento degli standard richiesti o l'eventuale monetizzazione.
18. Gli interventi edilizi consentiti saranno: MO, MS, OI, R, RC, RE, REC, RU, D, NC, AM, BA e DS secondo i parametri e limiti previsti nelle schede norma di piano o alla tabella rispettivamente Allegato B) e A) di cui alle presenti NTA.
19. Destinazioni d'uso extraresidenziali, commerciali e per pubblici esercizi individuate dal PRG come compatibili con il preminente uso residenziale di tali aree sono consentite fino ad un massimo del 20% delle SUC ammesse ed in via del tutto eccezionale, e solo su specifica decisione del Consiglio comunale, fino ad un massimo del 30%.
20. In particolare le destinazioni d'uso per gli edifici, con riferimento alle categorie definite all'art. 8 saranno:
 - D1 di servizio compatibile con l'ambiente urbano ed in particolare con il carattere residenziale previsto e/o di progetto;
 - Cc al minuto;
 - EP quali bar, ristoranti, alberghi, pensioni, ricreativo-culturale (cinema, teatri, ecc.), uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, attività di servizio alla residenza, sedi per l'assistenza e la sanità, luoghi di culto.

Art. 27 – Disciplina delle aree turistico-ricettive e turistico-produttive di nuova previsione

1. Il PRG parte operativa alla Tavola n. 3 delimita le aree ove in coerenza con quanto previsto dal R.R. 7/2010 sono previsti gli insediamenti di impianti produttivi turistici di tipo alberghiero e gli esercizi ricettivi extralberghieri e all'aria aperta nonché le relative attrezzature e servizi di tipo turistico e ricreativo di interesse generale.
2. Per ogni singola area l'intervento potrà essere autorizzato esclusivamente se riguarderà l'intero comparto o uno stralcio funzionale di esso.
3. L'intervento dovrà prevedere:
 - la realizzazione di un complesso unitario che inquadri gli interventi di trasformazione e la valorizzazione delle qualità paesaggistiche del sito in un unico organismo con funzioni turistiche (ricettive, di servizio al supporto turistico), ricreative e culturali;
 - la sistemazione delle aree libere, con esclusione delle aree verdi di pertinenza delle strutture ricettive e residenziali, a parco agricolo per gli insediamenti previsti in aree extraurbane mediante piantumazioni arboree a medio-bassa densità che richiamino le tipologie colturali del seminativo arborato e dell'arborato specializzato ed a verde pubblico attrezzato per gli insediamenti previsti in aree urbane;
 - il prevalente riutilizzo delle strade esistenti limitando al massimo la realizzazione di nuova viabilità carrabile;
 - l'autosufficienza dell'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento della rete fognaria per gli insediamenti previsti.

4. L'attuazione degli interventi, anche se prevista per stralci funzionali, dovrà avvenire mediante l'approvazione di un piano attuativo unitario che preveda la sistemazione delle aree esterne, l'edificazione e la viabilità dell'intero comparto.
5. Il PRG parte operativa disciplina, con le schede norma di piano allegate alle presenti norme, nello specifico le varie aree previste stabilendo un indice di utilizzazione territoriale (Ut) non superiore a 0,30 mq/mq. Sono escluse dal computo del suddetto indice le aree boscate.
6. L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a ml. 6.50.
7. La quantità minima di spazi al servizio di strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, con esclusione di quelle a carattere non imprenditoriale e agrituristiche, necessaria alla realizzazione di parcheggi e di spazi per verde è, rispettivamente, di un posto macchina per ogni due posti letto previsti e di quattro metri quadrati per ogni trenta 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 dell'articolo 12 del R.R. 7/2010.
8. 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, è stabilita una quantità minima di spazi per parcheggi pubblici, non inferiore all'otto per cento dell'intera superficie territoriale dell'insediamento.
9. Salvo quanto previsto all'articolo 14, comma 2 del R.R. 7/2010, le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime previste ai commi 1, 2, 3 e 4 sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune.
10. Le disposizioni di cui al presente articolo, sono di immediata applicazione sia in caso di intervento diretto che per la redazione di piani attuativi di strumenti urbanistici generali.
11. Gli insediamenti di cui al presente articolo prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile coperta esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza.
12. È ammessa la realizzazione di attrezzature ludico-sportive non coperte con strutture fisse, comprensive dei relativi servizi, (piscine, campi da tennis, campi da bocce), di modeste dimensioni e comunque commisurate alle esigenze funzionali della struttura ricettiva. Detti interventi non dovranno interferire con i caratteri storico-architettonici degli edifici eventualmente presenti e dovranno essere inseriti armonicamente nel contesto ambientale.
13. Gli interventi previsti al presente articolo, saranno attuati mediante apposito piano attuativo unitario approvato dal Comune subordinato alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, della durata non inferiore a quindici anni con la quale il contraente si obbliga, alla realizzazione degli interventi e delle cessioni previste dal piano, nonché alla realizzazione degli interventi in esso previsti vincolando all'uso pubblico le aree non cedute per tutta la durata dell'attività, e comunque per una durata non inferiore a quindici anni.

Art. 28 – Disciplina dell'area per insediamenti produttivi, direzionali e per servizi dimessi

1. Il PRG parte operativa individua alla Tavola 1 e 3 un'area del Capoluogo "Insediamenti produttivi, direzionali e per servizi dimessi" sulla quale si dovrà procedere con interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, riconfermando il volume e le altezze esistenti oggetto di ristrutturazione.
2. Tale area, per la sua vicinanza con il centro storico e per lo stato di degrado di parte degli edifici in essa presenti, richiede un intervento di riqualificazione urbanistica su parte di detta area teso ad un miglioramento del suo assetto morfologico, e delle infrastrutture (quali per esempio viabilità, aree per parcheggi etc.), attraverso un mix di funzioni a carattere residenziale, commerciale, direzionale, che garantiscano comunque anche una funzione

- minima di spazi destinati ad assolvere alla finalità di servizi pubblici e/o di interesse collettivo, che evitino un'unica destinazione d'uso e che siano regolate da percentuali massime e minime che vengono definite nel dettaglio con un'apposita scheda norma di piano.
3. Elementi qualificanti l'intervento di recupero, che potrà essere attuato anche per stralci funzionali, dovranno essere:
 - la qualità architettonica dell'insieme e delle parti che lo compongono;
 - una maggiore dotazione di parcheggi;
 - una maggiore dotazione di aree per il verde pubblico.
 4. Il PRG parte operativa prevede una specifica scheda norma che disciplina le nuove aree previste (Allegato B alle presenti NTA).

CAPO V – AREE PER SERVIZI

Art. 29 – Aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale esistenti e di progetto

1. Il PRG parte operativa, riprendendo l'individuazione effettuata con il PRG parte strutturale, individua e dimensiona, in coerenza con quanto previsto dall'art. 10 del R.R. 7/2010 le dotazioni territoriali e funzionali di aree destinate ad attrezzature di interesse comunale o sovracomunale all'interno delle quali sono ricomprese le seguenti aree per:
 - a. la salute e l'assistenza;
 - b. il verde pubblico in parchi urbani e territoriali;
 - c. attrezzature per lo sport;
 - d. attrezzature per le attività culturali;
 - e. la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
 - f. i servizi di trasporto ed altri servizi collegati;
 - g. la protezione civile.
2. Il PRG parte operativa riprende quelli che sono i dati riportati nella parte strutturale del piano all'elaborato "Dimensionamento urbanistico PRG" dove sono definiti i dati quantitativi di tali aree, sia esistenti che di previsione, riferiti a ciascuna macroarea specificandone ruoli e funzioni negli elaborati di piano (tavola 3).
3. Inoltre, potranno appartenere alle attrezzature di interesse comunale o sovracomunale anche aree ricomprese nelle zone di nuova previsione (residenziale, produttiva, turistica, ecc.) che saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale con modalità di tipo compensativo o a titolo gratuito quali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Fermo restando il dimensionamento complessivo del PRG parte strutturale, sarà consentita un'eventuale interscambiabilità delle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale che comporterà la variante al solo PRG parte operativa, ma non a quella strutturale.
5. Il PRG parte operativa disciplina le varie aree di cui al presente articolo assicurando:
 - la piena accessibilità e fruibilità delle stesse;
 - il rispetto di standard minimi di natura urbanistica ed ecologica volti ad assicurare la qualità insediativa edilizia, urbanistica ed ambientale;
 - la sistemazione a verde con alberature di alto fusto, spazi ciclo pedonali, dotazioni di parcheggi pubblici e privati in funzione della destinazione d'uso;
 - indice di permeabilità dei suoli non inferiori al 50%;
 - SUC di norma non superiori ad 1 mq/mq di superficie fondiaria;
 - una dotazione arborea ed arbustiva rispettivamente non inferiori a 40 unità/ha e 60 unità/ha.
6. La proprietà di dette aree può anche non essere pubblica.
7. Nelle aree da utilizzare per le dotazioni di cui al presente articolo, l'attuazione può avvenire mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune, o

per compensazione in base al meccanismo attuativo perequativo delle Aree di Trasformazione individuate nel PRG Parte operativa, mediante la cessione da parte degli operatori che intendono usufruire di una riconosciuta capacità edificatoria per la residenza e per servizi e per attività produttive, da attuare all'interno delle macroaree.

8. Il PRG - parte operativa rinvia la programmazione e gli indirizzi gestionale dei servizi pubblici e di interesse generale o collettivo, nonché la determinazione puntuale delle singole specifiche destinazioni delle aree di nuova previsione alla definizione del Piano Comunale dei Servizi (P.C.S.), ai sensi dell'art. 56 e seguenti della L.R. 27/2000. Il P.C.S. determina, sulla base dell'indagine dei fabbisogni e di concerto con la programmazione delle risorse effettuata in sede di Programma Triennale delle OO.PP., natura e qualità dei servizi appartenenti alle suddette classi generali e le priorità per l'effettiva realizzazione degli stessi.

Art. 30 – Aree per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali

1. Il PRG parte operativa riprende quelle che sono le aree per le dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche, sia esistenti che di previsione, riferite a ciascuna macroarea al servizio di insediamenti residenziali ricomprese all'interno dell'elaborato "Dimensionamento urbanistico PRG" allegato alla parte strutturale del piano, in coerenza con quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010. Tali dotazioni sono:
 - a) asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado 4 mq/ab;
 - b) attrezzature di interesse comune 4 mq/ab;
 - 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 primaria 5 mq/ab;
 - 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 5 mq/ab.
2. Inoltre, potranno appartenere alle attrezzature al servizio di insediamenti residenziali anche aree ricomprese nelle zone di nuova previsione che saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale con modalità di tipo compensativo o a titolo gratuito quali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Fermo restando il dimensionamento complessivo del PRG parte strutturale, sarà consentita un'eventuale interscambiabilità delle aree per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali che comporterà la variante al solo PRG parte operativa, ma non a quella strutturale.
4. Il PRG parte operativa garantisce per le varie aree di cui al presente articolo:
 - la piena accessibilità e fruibilità di tali aree;
 - il rispetto di standard minimi di natura urbanistica ed ecologica volti ad assicurare la qualità insediativa edilizia, urbanistica ed ambientale;
 - la sistemazione a verde con alberature di alto fusto, spazi ciclo pedonali, dotazioni di parcheggi pubblici e privati in funzione della densità edificatoria e di eventuali altre destinazioni d'uso presenti compatibili con la residenza;
 - indice di permeabilità dei suoli non inferiori al 60%;
 - SUC di norma non superiori ad 1 mq/mq di superficie fondiaria;
 - una dotazione arborea ed arbustiva rispettivamente non inferiori a 40 unità/ha e 60 unità/ha.
6. Le aree per standard previste nei piani attuativi di iniziativa privata o mista, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune. Il consiglio comunale potrà stabilire, previo specifico regolamento o valutando situazione per situazione, i casi in cui le aree per standard di cui al presente articolo possano essere previste all'esterno dei comparti

residenziali ovvero i casi in cui il valore delle rispettive aree possa essere monetizzato in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita al Comune ai sensi dell'articolo 14 del R.R. 7/2010, definendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari delle aree oggetto del piano attuativo.

Art. 31 – Disciplina delle zone per attrezzature civili pubbliche

Destinazione edilizia

Zone di territorio interessate ad edilizia civile e religiosa.

Edificabilità

Agli effetti della edificabilità tali zone sono condizionate solo dalle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici.

L'indice Uf massimo consentito sarà pari a 1,00 mq/mq e l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,50.

La distanza minima tra fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 10,00, mentre quella dai confini non potrà essere inferiore ad 1/2 dell'altezza e comunque mai al di sotto di mt. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti con atto d'obbligo, regolarmente registrato, e comunque sempre nel rispetto della distanza minima tra fabbricati.

Art. 32 – Disciplina delle zone per attrezzature scolastiche pubbliche

Destinazione edilizia

Zone di territorio interessate ad edilizia scolastica in genere.

Esse sono divise in due sottozone:

- S/1 - "Zona per attrezzature scolastiche - scuola MATERNA" (dell'Infanzia)

- S/2 - "Zona per attrezzature scolastiche - scuola ELEMENTARE E MEDIA INFERIORE" (rispettivamente Primaria e Secondaria di 1° grado)

Edificabilità

Agli effetti dell'edificabilità tali zone sono condizionate solo dalle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici.

L'indice Uf massimo consentito sarà pari a 0,50 mq/mq per la zona S/1 e pari a 1,00 mq/mq per la zona S/2. Per entrambe le zone l'altezza massima è fissata in mt. 10,50, la distanza minima tra fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 10,00, la distanza dai confini non potrà essere inferiore ad 1/2 dell'altezza e comunque mai al di sotto di mt. 5,00.

Sono ammesse deroghe ai limiti sopra prescritti solo in caso di acclarato interesse pubblico che dovrà essere adeguatamente motivato.

Art. 33 – Disciplina delle zone sportivo-ricreative pubbliche

Destinazione edilizia

Spazi riservati alla realizzazione di impianti per il gioco e lo sport.

Edificabilità

Agli effetti della edificabilità tali zone sono condizionate solo dalle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici.

L'indice Uf massimo consentito sarà pari a 0,20 mq/mq, l'altezza massima non superiore a mt. 7,50, la distanza minima tra fabbricati in mt. 10,00 e la distanza minima dai confini in mt. 5,00.

Per quanto concerne la zona destinata per attrezzature sportive – tiro a volo sita in località Monti d'Orsi si osservano le seguenti prescrizioni: non è consentita la realizzazione di altri volumi edilizi oltre a quelli esistenti e comunque per qualsiasi altro intervento di trasformazione ambientale e territoriale è fatto salvo quanto previsto dall'articolo 6 del D.P.R. 120/2003.

Art. 34 – Disciplina della zona per aviosuperficie

Spazio riservato ad attività per il volo a livello amatoriale e per gli scopi connessi con la protezione civile.

In detta area è vietata ogni forma di edificazione; è consentita tuttavia l'installazione di piccole strutture prefabbricate inerenti con l'attività amatoriale o con la pratica ed il controllo del volo, per una SUC complessiva massima di mq. 120 ed una altezza massima di mt. 4,00.

Sono consentiti sbancamenti limitati.

Art. 35 – Disciplina delle aree destinate alla difesa (protezione) civile

Nella suddetta area è vietata ogni forma di edificazione, tranne le strutture e sovrastrutture che si rendano necessarie a seguito di calamità naturali.

Unica deroga potrà essere quella per la realizzazione di una struttura connessa con le finalità di protezione civile quali per esempio la realizzazione di un COC e comunque per sole opere pubbliche nel limite massimo di $U_f = 0,05$ mq/mq ed un'altezza massima di mt. 7,50.

Dovranno essere mantenute inalterate le piante di alto fusto esistenti.

Art. 36 – Disciplina delle aree per attrezzature tecniche ed impianti tecnologici

L'area in questione è destinata all'installazione degli impianti ed infrastrutture relative: alla depurazione, al servizio di stoccaggio e distribuzione del gas, dell'elettricità, dell'acqua, alla raccolta ed allo smaltimento di rifiuti solidi e servizi di trasporto.

Agli effetti dell'edificabilità tale zona è condizionata solo dalle esigenze funzionali e quindi non verranno stabiliti parametri ed indici urbanistici, in funzione della specifica destinazione, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici.

La distanza dei corpi di fabbrica da strade urbane e confini non potrà essere inferiore ad 1/2 dell'altezza e comunque mai al di sotto di mt. 5,00.

L'installazione di impianti di stoccaggio di G.P.L. o gas, per usi pubblici, dovranno essere subordinati al parere degli organi competenti relativamente alla normativa di sicurezza antincendi.

Art. 37 – Disciplina dell'area per attrezzature di interesse generale

Zona destinata alla realizzazione o alla trasformazione di edifici esistenti finalizzati alla ricettività extralberghiera, ostelli per la gioventù, case per anziani, centro studi ed attinenti, con esclusione di strutture a specifico carattere sanitario.

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire con piano attuativo di iniziativa sia pubblica che privata.

Ai fini edificatori, per la suddetta zona è definita una SUC massima pari a mq. 2.000 (duemila) compreso l'esistente.

L'altezza massima di eventuali ampliamenti non potrà superare quella dei volumi esistenti, tenendo presente il loro inserimento in un contesto architettonico omogeneo e conforme alle medesime.

L'attività da svolgere è consentita, su detta zona, qualora venga gestita in forma privata, dovrà garantire la pubblica utilità.

A tal fine l'Amministrazione, per la tutela delle finalità pubbliche, anche sotto l'aspetto sociale ed occupazionale, potrà stipulare apposito atto di convenzione con il privato gestore per definirne gli aspetti gestionali, i termini, le garanzie, le penali e l'eventuale concorso della P.A.

Le quantità per dotazioni territoriali e di comparto, in funzione della tipologia degli insediamenti previsti, dovranno essere quantificate secondo quanto disposto dalla vigente normativa di settore ed in particolare dal R.R. 7/2010.

Sono ammesse le eventuali altre attività presenti nell'area alla data di approvazione del presente piano nei limiti e dimensioni attuali.

CAPO V – AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO

Art. 38 – Disciplina delle aree destinate a verde privato

1. Il PRG po alla Tavola 3 definisce le aree destinate a verde privato, che sono quelle da sistemare a verde di proprietà privata indispensabili per garantire la qualità ecologica degli insediamenti. Dette aree inibite all'edificazione, sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per i giardini e parchi privati. In tali aree, dove sono garantite le alberature esistenti, sono consentite solo attrezzature da giardino di tipo precario (gazebo, etc.) e parcheggi privati.
2. Sugli edifici eventualmente esistenti e legittimati, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza nessun incremento di volumi e/o di superfici.
3. In tali aree di pertinenza di edifici che ospitano pubblici esercizi è consentita l'installazione temporanea di strutture leggere e smontabili, finalizzate allo svolgimento di attività a carattere stagionale degli esercizi medesimi, previa autorizzazione del Comune. Qualora richiesto dal Comune, dette strutture dovranno essere rimosse. A tale fine il comune può richiedere eventuali forme di garanzie convenzionali e fidejussorie.
4. Di norma in tali aree non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili, salvo diversa disciplina prevista dal PRG parte operativa.
5. Le aree destinate a verde privato non concorrono ad incrementare la capacità edificatoria di eventuali superfici edificabili.

CAPO VI – FASCE DI RISPETTO

Art. 39 – Disciplina delle fasce di rispetto

1. Il PRG parte operativa per dette fasce, in coerenza con le previsioni del PRG parte strutturale, stabilisce quanto di seguito riportato.

A) Fasce di rispetto degli insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale.

Il Piano Regolatore Generale nelle fasce di rispetto di cui sopra individua i seguenti interventi ammissibili:

- a tali aree si applicano rispettivamente le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici del centro storico;
- si devono, per quanto possibile, recuperare come spazi verdi, le aree compromesse;
- gli interventi su giardini e/o orti devono mantenere inalterati gli elementi morfologici ovvero quelle sistemazioni del terreno già presenti quali muri di contenimento, terrazzamenti, aiuole e prevedere la riqualificazione delle eventuali parti degradate;
- devono essere oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto o a giardino, e in particolare le siepi e le alberature d'alto fusto, nonché i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionali in mattonato, basolato o acciottolato;

- negli interventi ammissibili di ristrutturazione degli spazi aperti a verde, il limite massimo per la pavimentazione è fissato al 20% dell'area; eventuali superfici impermeabili, superiori al 20% e regolarmente autorizzate, possono essere mantenute. In caso di frazionamento o trasferimento della proprietà devono essere trasferiti anche gli obblighi sorti sull'area.

Dette aree di rispetto devono rimanere inedificabili per tutelare e salvaguardare l'immagine dello stesso centro storico. La loro utilizzazione non deve recare pregiudizio alle visuali dell'intero contesto d'interesse storico artistico o naturalistico ambientale, o ai singoli beni immobili in esso contenuti. In tali aree per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia che non modifichi però prospetti, volumi ed ingombri. Sono ammessi interventi di realizzazione di locali tecnici anche sull'esterno qualora comprovate esigenze tecniche ne impediscano la loro realizzazione all'interno degli edifici esistenti.

B) fasce di rispetto delle aree cimiteriali.

All'interno di tali fasce di rispetto, ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934, n. 1265, e del DPR 10/9/90, n. 285 è vietata la costruzione di nuovi edifici a qualsiasi scopo destinati e l'ampliamento di quelli esistenti. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto di interventi di cambio di destinazione d'uso a residenza previo parere favorevole della ASL competente per territorio, nonché degli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) della L.R.1/2004

All'interno di tali aree è consentita la realizzazione di standard di PRG (parcheggi e verde pubblico) nonché la realizzazione di chioschi della dimensione massima di mq. 15 e con altezza non superiore a mt. 3,00, al servizio dell'attività cimiteriale (vendita di fiori, ecc.) facilmente rimovibili, previa stipula di una convenzione con la quale il concessionario si impegna, in qualsiasi momento, a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza poter pretendere indennizzo alcuno.

Gli eventuali diritti edificatori delle aree ricomprese in tali fasce di rispetto potranno essere utilizzate nei terreni esterni a dette aree secondo quanto previsto dal vigente PRG o dalla vigente legge regionale in materia .

Il Consiglio Comunale potrà approvare, previo parere favorevole della competente ASL, l'ampliamento dei cimiteri esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, da fiumi o da dislivelli naturali che impediscano almeno la reciproca visibilità fra il cimitero e l'area urbana e non vi siano preclusioni di carattere igienico-sanitario.

C) Fascia di rispetto dell'area tiro a volo:

Nella Tavola 3e del PRG po, è individuata l'area di tiro a volo. L'uso di tale area per le finalità di impianto sportivo per l'esercizio di tiro a volo è condizionato al superamento delle problematiche oggi presenti che ne inibiscono l'utilizzo; l'esercizio della disciplina sportiva del tiro a volo sarà pertanto subordinato ad uno specifico progetto.

Gli interventi in detta area dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza come previsto dalla vigente normativa in materia.

La caratterizzazione dello stato di inquinamento degli impianti conseguente alla presenza di piombo metallico nelle zone di ricaduta dei pallini di piombo dovrà essere effettuata in base ad uno specifico piano elaborato dal gestore dell'impianto secondo le norme vigenti in materia.

La fascia di rispetto dell'area di tiro a volo in parte ricomprende il bosco sul quale è vietato qualsiasi intervento edificatorio e di trasformazione, fatto salvo gli interventi rivolti alla riqualificazione di questo ed alla eventuale bonifica del terreno. Qualsiasi intervento in detta fascia, da attuare in connessione con l'attività della zona per tiro a volo, dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza come previsto dalla vigente normativa in materia.

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 40 - Edifici in contrasto con le destinazioni di zona

1. Per gli eventuali edifici che alla data di adozione del PRG – Parte operativa sono in contrasto con le destinazioni di zona previste dal presente PRG, ma conformi al previgente Programma di Fabbricazione, è consentito il permanere delle destinazioni d'uso in atto all'adozione del PRG stesso.
2. In tali edifici sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 della L.R. 1/2004 lettere a), b), c), d), f) e g).
3. Eventuali nuovi interventi su tali edifici dovranno comunque essere conformi alle presenti NTA.
4. Per gli edifici produttivi potrà essere consentito l'adeguamento tecnologico in applicazione a leggi di tutela della salute e dell'igiene ed in ogni caso la possibilità di adeguare gli impianti di trattamento dei reflui.

Art. 41 - Costruzioni iniziate

1. I permessi di costruzione rilasciati dall'Amministrazione Comunale prima dell'adozione del PRG e delle presenti norme, conservano la loro validità anche se in contrasto con il presente PRG e con le presenti norme, sempreché i lavori autorizzati siano stati iniziati e vengano completati nei termini previsti dall'articolo 16 della L.R. 1/2004. Decorso tale termine e riscontrato il contrasto eventuale con le norme adottate si verifica la decadenza d'ufficio.

ALLEGATO A)

TABELLA RIEPILOGATIVA INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI

Zone omogenee	U _f (mq/mq)	H _{max} ⁽¹⁾ (m)	R.C. ⁽²⁾ (mq/mq)	D _c ⁽³⁾ (m)	D _e ⁽⁴⁾ (m)	D _s ⁽⁵⁾ (m)	Note
A	Si veda quanto previsto agli articoli 18 e 19 delle NTA PRG po						(1) Altezza massima
B	0,60 ⁽⁶⁾	6,50	-	5,00 ⁽⁸⁾	10,00 ⁽⁹⁾	5,00 ⁽¹⁰⁾	(2) Rapporto di copertura
C1	0,17	6,50	1/10	5,00 ⁽⁸⁾	10,00 ⁽⁹⁾	5,00	(3) Distanza dai confini
C2	0,33	6,50	1/5				(4) Distanza dagli edifici
C3	0,27	6,50	1/7				(5) Distanza dalle strade
C4	0,40	6,50	1/5				(6) Per le parti non ancora attuate
C5	0,57	6,50	1/4				(7) Esclusi volumi tecnici
C6	0,50	6,50	1/4				(8) Comunque secondo quanto previsto da art. 24 R.R. 9/2008
D	1,00	6,50 ⁽⁷⁾	2/3	6,00 ⁽⁸⁾	12,00 ⁽⁹⁾	6,00	(9) Comunque secondo quanto previsto da art. 23 R.R. 9/2008
M2	0,67	10,00/7.00 ⁽¹¹⁾	1/5	5,00 ⁽⁸⁾	10,00 ⁽⁹⁾	5,00	(10) Comunque secondo quanto previsto da art. 25 R.R. 9/2008
Attrezzature scolastiche e di interesse generale	0,50/1,00 ⁽¹⁴⁾	10,50	-				(11) Per la zona M2 di Caibucoli
Protezione civile	0,05	7,50	-				(12) SUC massima ammissibile
Attrezzature civili	1,00	10,50	1/3				(13) SUC legata alle sole esigenze funzionali
Attrezzature sportive ⁽¹⁵⁾	0,20	7,50	1/10				(14) U _f = 0,50 mq/mq per la zona S/1 e 1,00 mq/mq per la zona S2
Camping	0,08	4,50	-				10,00
Attrezzature tecnologiche	13)	-	-	5,00 ⁽⁸⁾	10,00 ⁽⁹⁾	5,00	
Aviosuperficie	120 mq ⁽¹²⁾	4,00	-				7,50
Attrezzature inter. generale	2000 mq ⁽¹²⁾	Edifici esistenti	-				10,00 ⁽¹⁰⁾

ALLEGATO B)

SCHEDE NORMA DI PIANO

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 01
SCHEDA NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di nuovo insediamento "Otello II" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola, è disposta lungo la strada provinciale per Gubbio all'incrocio con via Piana. Vi è la presenza di un'abitazione esistente.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dell'area residenziale circostante, oltre che di quella di nuova previsione turistico ricettiva, in cui le funzioni residenziali sono preminenti e si integrano con un contesto di alta dotazione di verde sia pubblico che privato.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa a completamento della vicina lottizzazione di Col di Ugo e della nuova piccola area turistica limitrofa prevista dal PRG. L'attuazione diretta condizionata delle previsioni di piano andrà preceduta da un progetto di sistemazione urbanistica che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)		
	8.223 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	900 mq	
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione e compensazione urbanistica	Previsti come disciplinati dagli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Verde pubblico	Min. 1000 mq	
Parcheggi pubblici	Min. 200 mq	
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerbire o da rendere possibilmente permeabili. Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010.

Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 02
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona turistico ricettiva "Col di Gino" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE TURISTICO RICETTIVO		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola, è disposta lungo la strada provinciale per Gubbio all'incrocio con via Piana. Vi è la presenza di un'abitazione esistente.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento a carattere turistico ricettivo a bassa densità a completamento dell'area residenziale circostante, oltre che di quella di nuova previsione a carattere prevalentemente residenziale, in cui le funzioni turistico ricettive sono preminenti e si integrano con un contesto di alta dotazione di verde sia pubblico che privato.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa a completamento della vicina lottizzazione di Col di Ugo e della nuova area a carattere prevalentemente residenziale prevista dal PRG. L'attuazione delle previsioni di piano andranno precedute da un piano attuativo che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	9.129 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	450 mq	
Destinazione d'uso	Turistico ricettiva	
Perequazione e compensazione urbanistica	Previsti come disciplinati dagli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Verde pubblico	In base a quanto previsto dal R.R. 7/2010	
Parcheggi pubblici	In base a quanto previsto dal R.R. 7/2010	
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI Parcheggi da inerbiare o da rendere possibilmente permeabili. Parcheggi e verde pubblico dovranno comunque rispettare le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 12 del R.R. 7/2010. Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.		

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 03
SCHEMA NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di nuovo insediamento "Pian della Perazza" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola. Tale area risulta suddivisa a sua volta in tre aree più piccole di cui due disposte lungo la strada provinciale per Gubbio (via Piana) e la terza, più grande, oltre il fosso di Collelungo. Vi è la presenza di un'abitazione esistente.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a bassa densità di nuova previsione a carattere prevalentemente residenziale. L'Amministrazione comunale potrà decidere di destinare una porzione di tale area all'edilizia economico e popolare di cui alla L. 167/62.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa. L'attuazione delle previsioni di piano andranno precedute da un piano attuativo misto pubblico-privato che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi. Successivamente sarà possibile intervenire per stralci funzionali da definire con le strutture tecniche del Comune. All'interno dell'area l'A.C. intende individuare un'area da destinare a piano di zona ai sensi della L. 167/62. In fase di attuazione si dovrà privilegiare un accesso all'area in sinistra idraulica del fosso di Collelungo dall'attraversamento esistente per raggiungere la lottizzazione della Boccina senza la creazione di un nuovo attraversamento sul fosso stesso.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	57.291mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	Ut = 0.15	Suc mq 8.594
di cui: Residenziale min.	Ut = 0.13	Suc mq 7.448
Area PEEP da prevedere		
min	Ut = 0.03	Suc mq 1.719
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione e compensazione urbanistica	Previsti come disciplinati dagli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	

DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME	
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010	
Ip minimo all'interno delle Sf	60%
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
Parcheggi da inerbire o da rendere possibilmente permeabili. Vanno effettuati quegli studi di carattere geologico ed idraulico previsti dagli artt. 21 e seguenti delle NTA del PRG ps prima di poter attivare l'area. Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010. Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.	

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 04
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di completamento "Perazza" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola, è disposta in sinistra idraulica del fosso di Collelungo lungo la strada provinciale per Gubbio. Vi è la presenza di un'abitazione esistente.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dell'area residenziale già presente circostante, in cui le funzioni residenziali sono preminenti e si devono integrare con un contesto di alta dotazione di verde sia pubblico che privato.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa a completamento della vicina abitazione. L'attuazione diretta condizionata delle previsioni di piano andranno precedute da un progetto di sistemazione urbanistica che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi. In fase di attuazione potrà essere richiesto di cedere gratuitamente al Comune una porzione di area per la strada di accesso alla vicina lottizzazione di Pian della Perazza.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	3.135 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	400 mq oltre quella esistente	
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione urbanistica	Prevista come disciplinato dall'articolo 29 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerpire o da rendere possibilmente permeabili.

Vanno effettuati quegli studi di carattere geologico ed idraulico previsti dagli artt. 21 e seguenti delle NTA del PRG ps prima di poter attivare l'area.

Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 05
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di nuovo insediamento "Perazza" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola, è disposta lungo la strada che porta alla lottizzazione esistente denominata Boccina in sinistra del fosso di Collelungo.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento della lottizzazione esistente in cui le funzioni residenziali sono preminenti e si integrano con un contesto di alta dotazione di verde sia pubblico che privato.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa a completamento della vicina lottizzazione della Boccina prevista dal Pdf previgente. L'attuazione delle previsioni di piano andranno precedute da un piano attuativo che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi. In fase di attuazione potrà essere richiesto di concedere una porzione di area per la strada di accesso alla vicina lottizzazione di Pian della Perazza.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	3.985 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	Ut = 0.24	Suc mq 956
di cui: Residenziale min.	Ut = 0.21	Suc mq 837
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione urbanistica	Prevista come disciplinato dall'articolo 29 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerbire o da rendere possibilmente permeabili.

Vanno effettuati quegli studi di carattere geologico ed idraulico previsti dagli artt. 21 e seguenti delle NTA del PRG ps prima di poter attivare l'area. Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010.

Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 06
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di nuovo insediamento "Casellina" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come fascia di rispetto della strada provinciale per Gubbio lungo via Piana a ridosso della vicina lottizzazione omonima e sotto l'ampia fascia di rispetto del centro storico.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dell'area residenziale circostante, in cui le funzioni residenziali sono preminenti e si integrano con un contesto di alta dotazione di verde sia pubblico che privato.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa a completamento della vicina lottizzazione di via Piana. L'attuazione delle previsioni di piano andranno precedute da un piano attuativo che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi. L'area andrà servita da una strada di lottizzazione che dovrà essere realizzata parallelamente alla strada provinciale, eventualmente in parte sulla fascia di rispetto, e collegata a quest'ultima attraverso un unico accesso per garantire un'adeguata sicurezza stradale a chi transita su via Piana.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	9.792 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	Ut = 0.28	Suc mq 2.741
di cui: Residenziale min.	Ut = 0.25	Suc mq 2.448
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione e compensazione urbanistica	Previsti come disciplinati dagli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerbire o da rendere possibilmente permeabili. Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010.

Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 07
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Area per attrezzature pubbliche lungo via Mazzini - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA MISTA PER ATTREZZATURE A CARATTERE COMUNALE, RESIDENZA ED EVENTUALI SERVIZI/COMMERCIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area è classificata nel Programma di Fabbricazione parte come zona per attrezzature scolastiche e parte come parcheggio pubblico. Vi è la presenza di un'abitazione esistente che risulta in area agricola pur essendo a poche decine di metri dal centro storico .		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Obiettivo del Piano Regolatore è quello di destinare l'area, attualmente per buona parte libera e destinata in parte ad attrezzature scolastiche, parte a parcheggio e parte come zona agricola con la presenza di due piccoli edifici affiancati, a destinazioni d'uso miste che ne consentano in parte un recupero ed in parte di assicurare essenziali standard urbanistici a ridosso del centro storico e della piazza principale. In tale area in particolare dovranno essere confermate le attuali volumetrie residenziali ed eventualmente ampliate, dovrà trovar posto un parcheggio pubblico, magari su più livelli ed eventuali nuove funzioni residenziali, per servizi e/o commerciali.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'attuazione dell'area avverrà con un piano attuativo d'iniziativa pubblica o misto pubblico-privato che ne indichi oltre alla posizione del/degli edifici da realizzare anche le altre funzioni previste con particolare riguardo per il parcheggio da realizzare.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	1.227 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	750 mq (esclusa quella esistente)	
Destinazione d'uso prevalente	Parcheggio/residenziale	
Residenza SUC min	400 mq	
Commerciale SUC max	300 mq	
Servizi SUC max	400 mq	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione e compensazione urbanistica	Previsti come disciplinati dagli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	10.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml. da confini privati	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti e salvo accordo tra le parti	
Distanza minima dalle strade	3.00 ml. con possibilità di ulteriore deroga per il parcheggio	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Parcheggi pubblici	Min. 1400 mq	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Vista la vicinanza con il centro storico particolare cura andrà prestata all'uso dei materiali, alle finiture, ai prospetti, ecc. al fine di garantire una qualità architettonica elevata alla nuova struttura da realizzare. Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 08
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di nuovo insediamento "Palombaro del Mercato" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area, si trova compresa tra via Marconi via Fra Lodovico da Pietralunga, classificata nel Programma di Fabbricazione come zona C, compresa una fascia lungo via Marconi che il PRG ha adibito a parcheggi, è attualmente libera da immobili.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a media densità a completamento dell'area residenziale circostante in cui le funzioni residenziali sono preminenti e si integrano con un contesto urbano in buona parte già edificato.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa a completamento della vicina lottizzazione del Palombaro del Mercato prevista dal PRG. L'attuazione diretta condizionata delle previsioni di piano andranno precedute da un progetto di sistemazione urbanistica che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	2.510 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	Ut = 0.20	Suc mq 502
di cui: Residenziale min.	Ut = 0.18	Suc mq 452
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione e compensazione urbanistica	Previsti come disciplinati dagli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI Parcheggi da inerpire o da rendere possibilmente permeabili. Scavi e sbancamenti devono essere di limitata entità. Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010. Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.		

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 09
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di completamento locale "Palombara di Carabucola" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola, è disposta lungo la strada provinciale per Apecchio in prossimità degli impianti sportivi. Vi è la presenza di un'abitazione esistente.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dell'area residenziale circostante, oltre che di quella di nuova previsione turistico ricettiva, in cui le funzioni residenziali sono preminenti e si integrano con un contesto di alta dotazione di verde sia pubblico che privato.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa a completamento della vicina lottizzazione del Palombaro prevista dal PRG. L'attuazione delle previsioni di piano andranno precedute da un piano attuativo che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	1.651 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	400 mq	
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione e compensazione urbanistica	Previsti come disciplinati dagli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	Come quella dell'edificio esistente e comunque non superiore ad 8.00 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml. Possibilità di derogare tenendo l'allineamento dell'edificio esistente.	
Larghezza minima strade (se previste)	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi (se previsti)	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Prima dell'attuazione dell'area si dovranno prendere tutti gli accorgimenti necessari al fine di scongiurare l'allagamento della porzione meridionale dell'area. In alternativa detta area, riportata nelle tavole di PRG, dovrà essere mantenuta libera da immobili. Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 10
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di nuovo insediamento "Caibaldi" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area è classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola, è disposta in località Caibaldi e si trova nella parte Nord-Orientale della lottizzazione di Candeleto lungo la strada provinciale per Gubbio all'incrocio con via Piana. Vi è la presenza di un'abitazione esistente.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dell'area residenziale circostante, oltre che di quella di nuova previsione turistico ricettiva, in cui le funzioni residenziali sono preminenti e si integrano con un contesto di alta dotazione di verde sia pubblico che privato.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa a completamento della vicina lottizzazione di Col di Ugo e della nuova piccola area turistica prevista dal PRG. L'attuazione delle previsioni di piano andranno precedute da un piano attuativo che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St) 11.737 mq		
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	Ut = 0.10	Suc mq 1.174
di cui: Residenziale min.	Ut = 0.08	Suc mq 939
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione e compensazione urbanistica	Previsti come disciplinati dagli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	7.00 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerbire o da rendere possibilmente permeabili.

Vanno effettuati quegli studi di carattere geologico previsti dagli artt. 21 e seguenti delle NTA del PRG ps prima di poter attivare l'area. Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010.

Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 11
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di nuovo insediamento "Gorgacce" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola, è disposta lungo la strada provinciale per Città di Castello all'incrocio con quella che ritorna verso Candeleto ed è la parte terminale non eliminata di quella che era la vecchia area C7 della Serretta. Vi è la presenza di un'abitazione esistente.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Insediamento residenziale a bassissima densità residuo della vecchia lottizzazione della Serretta che con il PRG si vuole garantire la possibilità di realizzare un limitato numero di abitazioni compatibilmente con quelle che sono le opere di urbanizzazione primaria esistenti il tutto in un contesto di alta dotazione di verde sia pubblico che privato.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area. L'attuazione delle previsioni di piano andranno precedute da un piano attuativo che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	47.115 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	900 mq esclusa la Sup. esistente	
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione e compensazione urbanistica	Previsti come disciplinati dagli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerpire o da rendere possibilmente permeabili.

Le nuove opere previste dal Piano dovranno tener conto del vicino contesto agricolo in cui si trova l'area. Tali opere andranno concentrate al fine di evitare un eccessivo consumo di suolo. Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010.

Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 12
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di nuovo insediamento "Pian di Palazzo" – Le Lame		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola è posta il Loc. Pian di Palazzo in prossimità della frazione Le Lame.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Insediamento residenziale a bassissima densità per la realizzazione di una o due abitazioni compatibilmente con quelle che sono le opere di urbanizzazione primaria esistenti il tutto in un contesto di alto pregio ambientale.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area. L'attuazione diretta condizionata delle previsioni di piano andranno precedute da un progetto di sistemazione urbanistica che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi. La vicina area a verde pubblico andrà attrezzata a cura e spese del lottizzante.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St) 2.662 mq		
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	200 mq escluso l'esistente	
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Perequazione urbanistica	Previsto come disciplinato dall'articolo 29 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI Parcheggi da inerpire o da rendere possibilmente permeabili. Le nuove opere previste dal Piano dovranno tener conto del vicino contesto agricolo in cui si trova l'area. Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.		

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 13
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di nuovo insediamento “Casanova Mulattieri ” – Casanova Mulattieri		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola è posta il Loc. Casanova Mulattieri in prossimità della frazione omonima.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Insediamento residenziale a bassa densità per la realizzazione di una o due abitazioni compatibilmente con quelle che sono le opere di urbanizzazione primaria esistenti il tutto in un contesto di alto pregio ambientale.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area. L'attuazione diretta condizionata delle previsioni di piano andranno precedute da un progetto di sistemazione urbanistica che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St) 3.726 mq		
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	400 mq escluso l'esistente	
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Perequazione urbanistica	Previsto come disciplinato dall'articolo 29 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerpire o da rendere possibilmente permeabili.

Le nuove opere previste dal Piano dovranno tener conto del vicino contesto agricolo in cui si trova l'area.

Chi darà attuazione all'area dovrà provvedere a propria cura e spese alle opere di urbanizzazioni primaria necessarie senza oneri a carico del Comune di Pietralunga e senza che lo stesso sia chiamato in causa per realizzare/sistemare strade, fognature, acquedotti, pubblica illuminazione, linee elettriche e telefoniche, ecc. Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010.

Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 14
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zone di completamento: "Corniole" – Fraz. Corniole		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area già presente nel Programma di Fabbricazione come zona C si trova in loc. Corniole. Sono presenti già delle abitazioni realizzate, mentre le altre aree risultano inattuabili a causa della difficoltà di realizzare un piano di lottizzazione in grado di mettere d'accordo i vari proprietari.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dell'area residenziale già presente, in cui le funzioni residenziali sono preminenti e si devono integrare con un contesto di alto pregio ambientale circostante.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa a completamento delle varie abitazioni già realizzate. L'attuazione diretta condizionata delle previsioni di piano andranno precedute da un progetto di sistemazione urbanistica che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi. Successivamente in fase di attuazione i singoli proprietari potranno realizzare le proprie abitazioni con un semplice permesso di costruire.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	21.155 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	Ut = 0.11	Suc mq 2.327 escluso ciò che è già stato realizzato
di cui: Residenziale min.	Ut = 0.09	Suc mq 1.904
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione urbanistica	Prevista come disciplinato dall'articolo 29 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	7.00 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerbire o da rendere possibilmente permeabili. Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010.

Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 15
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zone di completamento: "Le Lame" – Fraz. Le Lame		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area è già presente nel Programma di Fabbricazione in parte come zona C ed in parte come zona B. Sono presenti già delle abitazioni realizzate, mentre le altre aree risultano inattuabili a causa della difficoltà di realizzare un piano di lottizzazione in grado di mettere d'accordo i vari proprietari.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dell'area residenziale già presente, in cui le funzioni residenziali sono preminenti e si devono integrare con un contesto di alto pregio ambientale circostante.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa a completamento delle varie abitazioni già realizzate. L'attuazione diretta condizionata delle previsioni di piano andranno precedute da un progetto di sistemazione urbanistica che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi. Successivamente in fase di attuazione i singoli proprietari potranno realizzare le proprie abitazioni con un semplice permesso di costruire.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	8.319 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	600 mq di cui per metà riferita all'area sotto strada e metà a quella sopra strada ed escluso l'esistente	
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione urbanistica	Prevista come disciplinato dall'articolo 29 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerpire o da rendere possibilmente permeabili.

Le nuove opere previste dal Piano dovranno tener conto del vicino contesto agricolo in cui si trova l'area. Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010.

Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 16
SCHEMA NORMA DI PIANO		
AREA: Zone di completamento: "Castelguelfo" – Fraz. Castelguelfo		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: Le due aree risultavano già in parte presenti nel Programma di Fabbricazione in parte come zona C ed in parte come zona B, mentre una porzione di area è stata inserita ex novo. Sono presenti già delle abitazioni realizzate, mentre le altre aree risultano inattuate.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dell'area residenziale già presente, in cui le funzioni residenziali sono preminenti e si devono integrare con un contesto di alto pregio ambientale circostante.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassa densità abitativa a completamento delle varie abitazioni già realizzate. L'attuazione diretta condizionata delle previsioni di piano andranno precedute da un progetto di sistemazione urbanistica che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi. Successivamente in fase di attuazione i singoli proprietari potranno realizzare le proprie abitazioni con un semplice permesso di costruire. Il parcheggio pubblico individuato andrà realizzato a cura e spese del lottizzante l'area confinante con lo stesso. Analogo discorso vale per il verde pubblico attrezzato.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	8.608 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	531 mq di cui per metà riferita all'area a sinistra e l'altra a destra della strada comunale ed escluso l'esistente	
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Perequazione urbanistica	Prevista come disciplinato dall'articolo 29 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Verde pubblico	Min. 2000 mq compresa area già individuata	
Parcheggi pubblici	Min. 2200 mq compresa area già individuata	

Ip minimo all'interno delle Sf	60%
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
Parcheggi da inerbire o da rendere possibilmente permeabili.	
Le nuove opere previste dal Piano dovranno tener conto del vicino contesto agricolo in cui si trova l'area. Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010.	
Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.	

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 17
SCHEDE NORMA DI PIANO		
MACROAREA MONOFUNZIONALE N. 4:		
Zona turistico ricettiva "Gambrione" – Loc. Gambrione – S. Biagio		
Destinazione urbanistica:		
AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE TURISTICO RICETTIVO		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE:		
L'area è classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola, si trova in località Gambrione, poco sopra S. Biagio. Vi è la presenza di un'abitazione esistente.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:		
Nuovo insediamento a carattere turistico ricettivo a bassa densità, in cui le funzioni turistico ricettive sono preminenti e si integrano con un contesto di alta dotazione di verde sia pubblico che privato.		
MODALITA' ATTUATIVE:		
L'intervento va esteso a tutta l'area a bassissima densità abitativa.		
L'attuazione delle previsioni di piano andranno effettuate attraverso un piano attuativo che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	2.762 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	400 mq oltre quelle già presenti	
Destinazione d'uso	Turistico ricettiva	
Perequazione urbanistica	Prevista come disciplinato dall'articolo 29 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml. (Atteso che nella perimetrazione dell'area si è tenuto conto della presenza del crinale, si potrà eventualmente costruire anche a confine)	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Verde pubblico	In base a quanto previsto dal R.R. 7/2010	
Parcheggi pubblici	In base a quanto previsto dal R.R. 7/2010	
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerbiare o da rendere possibilmente permeabili.

Chi darà attuazione all'area dovrà provvedere a propria cura e spese alle opere di urbanizzazioni primaria necessarie senza oneri a carico del Comune di Pietralunga e senza che lo stesso sia chiamato in causa per realizzare/sistemare strade, fognature, acquedotti, pubblica illuminazione, linee elettriche e telefoniche, ecc.

Le nuove opere previste dal Piano dovranno tener conto del vicino contesto agricolo in cui si trova l'area, oltre che del pregio ambientale e dovranno quindi essere realizzate avendo cura per quel che sono i materiali da impiegare, le finiture, i prospetti e che le stesse abbiano il minimo impatto possibile sull'ambiente.

Vista la presenza di un crinale si applica quanto previsto all'articolo 20 delle NTA della parte Strutturale del PRG che stabilisce le norme per la tutela dei crinali. Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 18
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di recupero urbanistico "Fabbrecce" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area è classificata nel previgente Programma di Fabbricazione in parte come zona B di completamento ed in parte come zona C4. Tale area risulta disposta lungo la strada provinciale n. 201 (sottostrada) in loc. Fabbrecce ed è posizionata a fianco di un complesso residenziale per l'edilizia popolare. Attualmente, sulla parte di area destinata dal previgente Pdf come zona B è presente una struttura fatiscente destinato in passato ad attività artigianale.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: L'Amministrazione comunale intende destinare tale area all'edilizia economico e popolare di cui alla L. 167/62 al fine di garantire nuovi alloggi a canone agevolato.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area. L'attuazione delle previsioni avverrà attraverso un progetto che indichi l'edificio o gli edifici da realizzare, la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	1.240mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	Ut = 0.80	Suc mq 992
di cui: Residenziale min.	Ut = 0.65	Suc mq 806
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale di cui alla L. 167/62	
Destinazioni d'uso consentite:	Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati	
Incremento premiale	Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale	
Altezza massima edifici	11.00 ml.	
Distanza minima dai confini	4.00 ml.	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	4.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
In base a quanto previsto dal R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf	35%	
Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.		

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 19
SCHEDE NORMA DI PIANO		
MACROAREA MONOFUNZIONALE N. 5:		
Zona turistico ricettiva "Pian della Serra" – Pian della Serra		
Destinazione urbanistica:		
AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE TURISTICO RICETTIVO		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE:		
L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola, si trova in località Pian della Serra a confine con le Marche, non lontano dalla frazione di Castelguelfo.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:		
Nuovo insediamento a carattere turistico ricettivo a bassa densità, in cui le funzioni turistico ricettive sono preminenti e si integrano con un contesto di alta dotazione di verde sia pubblico che privato.		
MODALITA' ATTUATIVE:		
L'intervento va esteso a tutta l'area a bassissima densità abitativa.		
L'attuazione delle previsioni di piano andranno effettuate attraverso un piano attuativo che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	4.484 mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	400 mq	
Destinazione d'uso	Turistico ricettiva	
Perequazione urbanistica	Prevista come disciplinato dall'articolo 29 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml. (Atteso che nella perimetrazione dell'area si è tenuto conto della presenza del crinale, si potrà eventualmente costruire anche a confine)	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Verde pubblico	In base a quanto previsto dal R.R. 7/2010	
Parcheggi pubblici	In base a quanto previsto dal R.R. 7/2010	
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerpire o da rendere possibilmente permeabili.

Chi darà attuazione all'area dovrà provvedere a propria cura e spese alle opere di urbanizzazioni primaria necessarie senza oneri a carico del Comune di Pietralunga e senza che lo stesso sia chiamato in causa per realizzare/sistemare strade, fognature, acquedotti, pubblica illuminazione, linee elettriche e telefoniche, ecc.

Le nuove opere previste dal Piano dovranno tener conto del vicino contesto agricolo in cui si trova l'area, oltre che del pregio ambientale e dovranno quindi essere realizzate avendo cura per quel che sono i materiali da impiegare, le finiture, i prospetti e che le stesse abbiano il minimo impatto possibile sull'ambiente. Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 20
SCHEDA NORMA DI PIANO		
MACROAREA MONOFUNZIONALE N. 3: Zona turistico ricettiva “della Serretta” – Loc. Col della Bruna		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE TURISTICO RICETTIVO		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel Programma di Fabbricazione come zona agricola, si trova in località Pian della Serra a confine con le Marche, non lontano dalla frazione di Castelguelfo.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento a carattere turistico ricettivo a bassa densità, in cui le funzioni turistico ricettive sono preminenti e si integrano con un contesto di alta dotazione di verde sia pubblico che privato.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a bassissima densità abitativa. L'attuazione delle previsioni di piano andranno effettuate attraverso un piano attuativo che indichi oltre alla posizione degli edifici da realizzare anche la nuova viabilità di progetto, il sistema del verde e dei parcheggi.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	2.577mq	
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	400 mq oltre quelle già presenti	
Destinazione d'uso	Turistico ricettiva	
Perequazione urbanistica	Prevista come disciplinato dall'articolo 29 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	6.50 ml.	
Distanza minima dai confini	5.00 ml. (Atteso che nella perimetrazione dell'area si è tenuto conto della presenza del bosco e della strada provinciale, si potrà eventualmente costruire anche a confine)	
Distanza minima tra fabbricati	10.00 ml. se non aderenti	
Distanza minima dalle strade	5.00 ml.	
Larghezza minima strade	6.00 ml. esclusi marciapiedi e banchine	
Larghezza minima marciapiedi	1.50 ml.	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Verde pubblico	In base a quanto previsto dal R.R. 7/2010	
Parcheggi pubblici	In base a quanto previsto dal R.R. 7/2010	
Ip minimo all'interno delle Sf	60%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerbire

Chi darà attuazione all'area dovrà provvedere a propria cura e spese alle opere di urbanizzazioni primaria necessarie senza oneri a carico del Comune di Pietralunga e senza che lo stesso sia chiamato in causa per realizzare/sistemare strade, fognature, acquedotti, pubblica illuminazione, linee elettriche e telefoniche, ecc.

Le nuove opere previste dal Piano dovranno tener conto del vicino contesto agricolo in cui si trova l'area, oltre che del pregio ambientale e dovranno quindi essere realizzate avendo cura per quel che sono i materiali da impiegare, le finiture, i prospetti e che le stesse abbiano il minimo impatto possibile sull'ambiente. Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 21
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Area di riqualificazione urbanistica – Comparto “Il Mercato” - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA PER INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALI, DIREZIONALE E PER LA RISTORAZIONE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area è già classificata nel Programma di Fabbricazione come zona a carattere commerciali, direzionale e per la ristorazione, è disposta a ridosso del Centro storico di Pietralunga sulla parte Settentrionale e prevede funzioni miste quali possibili destinazioni d'uso della stessa.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Il PRG intende preservare detta area che in futuro potrebbe essere estesa in termini di St ricomprendendo alcune aree limitrofe che potrebbero richiedere un intervento di riqualificazione urbanistica.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area mediante piano attuativo.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St) 5.115 mq		
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Massima SUC ammessa (mq)	2.492 mq	
Destinazioni d'uso	Commerciali, direzionale e per la ristorazione	
Perequazione urbanistica	Prevista come disciplinato dall'articolo 29 della L.R. 11/05	
Altezza massima edifici	Edifici esistenti	
Distanza minima dai confini	Come da piano attuativo approvato	
Distanza minima tra fabbricati	Come da piano attuativo approvato	
Distanza minima dalle strade	Come da piano attuativo approvato	
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Parcheggi pubblici	1.116 mq	
Verde Pubblico	980 mq	
Ip minimo all'interno delle Sf	40%	
Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.		

COMUNE DI PIETRALUNGA		ZONA: 22
SCHEDE NORMA DI PIANO		
AREA: Zona di completamento locale "Palombaro" - Pietralunga		
Destinazione urbanistica: AREA URBANA A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		
STATO ATTUALE PREVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: L'area classificata nel vigente PRG 2012 (oltre che nel previgente PdF) come zona a carattere prevalentemente residenziale ad attuazione indiretta C5, è disposta lungo la strada comunale detta "della Madonnucchia". E' presente già un'abitazioni realizzata all'interno dell'area a completamento locale a carattere residenziale.		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Conferma del carattere prevalentemente residenziale a densità medio-bassa dell'area in questione con attuazione diretta, anziché indiretta come originariamente previsto nel PRG approvato nel Giugno 2012. L'area è adiacente alla vicina zona B del Palombaro rispettando, visto anche lo stato di attuazione di quest'ultima, il dettato di cui all'articolo 20 co. 1 del R.R. 7/2010.		
MODALITA' ATTUATIVE: L'intervento va esteso a tutta l'area a medio-bassa densità abitativa a completamento della vicina area a carattere residenziale del Palombaro. L'attuazione diretta delle previsioni di piano in quest'area andrà preceduta da un progetto che tenga in debito conto dell'adiacente lottizzazione del Palombaro, sia in termini di funzioni, che di urbanizzazioni. Dovrà in particolare essere svolto uno studio preliminare di sistemazione urbanistica, almeno della prima porzione di detta lottizzazione (quella più a Sud), al fine di evitare che con l'urbanizzazione diretta dell'area in oggetto si vada in alcun modo a pregiudicare una funzionale attuazione della citata zona C.		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)		
		1.512 mq
PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI URBANISTICHE		
Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)		Uf = 0.57
di cui: Residenziale min.		Uf = 0.43
Destinazione d'uso prevalente		Residenziale
Destinazioni d'uso consentite:		Quelle compatibili con la residenza previste all'art. 26 co. 19 e 20 nei limiti ivi riportati
Incremento premiale		Consentito nei modi e nei limiti previsti all'art. 51 commi 9 e 10 delle NTA Strutturale
Perequazione e compensazione urbanistica		Previsti come disciplinati dagli articoli 29 e 30 della L.R. 11/05
Altezza massima edifici		6.50 ml.
Distanza minima tra fabbricati		10.00 ml. se non aderenti
Distanza minima dalle strade		5.00 ml.
Distanza minima dai confini		5.00 ml.
Larghezza minima marciapiedi		1.50 ml.
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME		
Almeno pari a quanto previsto dall'art. 11 del R.R. 7/2010		
Ip minimo all'interno delle Sf		60%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Parcheggi da inerbire o da rendere possibilmente permeabili.

Dovranno comunque essere rispettate le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dall'articolo 11 del R.R. 7/2010.

Per le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade vale comunque quanto previsto dagli artt. 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.