

# PARTE PRIMA

## CAPITOLO 1

### DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

#### **Art. 1.1–Elaborati del Piano Regolatore Esecutivo**

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

Tav. A – Relazione generale	
Tav. B - Norme Tecniche d'Attuazione	
Tav. C – Regolamento edilizio	
Tav. D – Quadro socio-economico	
Tav. E – Relazione geologica	
Tav. 1 – Inquadramento territoriale del Comune di Nereto all'interno del "Sottosistema Vibrata".....	scala 1:25000
Tav. 2 – Stralcio del PTP nel territorio di Nereto.....	scala 1: 5000
Tav. 3 – Carta geologica del Comune di Nereto.....	scala 1: 5000
Tav. 4 – PRG vigente.....	scala 1: 4000
Tav. 5 – Analisi e delimitazione dei sistemi insediativi in rapporto alle categorie stabilite dal PTP (art. 18 comma 2).....	scala 1: 5000
Tav. 6 – Tavola di raffronto tra la nuova pianificazione e quella esistente.....	scala 1: 4000
Tav. 7.0 – Quadro di unione PRE.....	scala 1: 4000
Tav. 7.1 – Planimetria generale PRE (foglio catastale 1).....	scala 1: 2000
Tav. 7.2 – Planimetria generale PRE (foglio catastale 2).....	scala 1: 2000
Tav. 7.3 – Planimetria generale PRE (foglio catastale 3).....	scala 1: 2000
Tav. 7.4 – Planimetria generale PRE (foglio catastale 4).....	scala 1: 2000
Tav. 7.5 – Planimetria generale PRE (foglio catastale 5).....	scala 1: 2000
Tav. 7.6 – Planimetria generale PRE (foglio catastale 6).....	scala 1: 2000
Tav. 7.7 – Planimetria generale PRE (foglio catastale 7).....	scala 1: 2000
Tav. 8.1 – Piano di dettaglio Zona PEEP.....	scala 1:500/1:250
Tav. 8.2 – Piano di dettaglio Zona PIP.....	scala 1:500/1:250
Tav. 9.1 – Planimetria sottoreti: fognature.....	scala 1: 5000
Tav. 9.2 – Planimetria sottoreti: gas di rete.....	scala 1: 5000
Tav. 9.3 – Planimetria sottoreti: illuminazione pubblica.....	scala 1: 5000
Tav. 9.4 – Particolari costruttivi opere di urbanizzazione primaria	scale varie
Tav. 10.0 – Tavola indicativa sulla trasparenza amministrativa.....	scala 1: 4000

**Art. 1.2-Validità ed effetti del PRE**

1. Ai sensi della Legge 17-08-1942 n. 1150 e successive modificazioni della Legge 28-01-1977 n. 10 e della Legge Regionale n. 18 del 12-04-1983 così come modificata dalla L.R. 27-04-1995 n. 70 nel testo vigente, tenendo conto delle disposizioni impartite dal Piano Territoriale Provinciale, la disciplina urbanistica edilizia del Piano Regolatore Esecutivo si applica al territorio del Comune di Nereto secondo le disposizioni delle presenti norme tecniche e delle planimetrie di cui al precedente art. 1.1.
2. L'approvazione del Piano Regolatore Esecutivo comporta l'abrogazione e sostituzione del vigente Piano Regolatore Generale e successive varianti, mentre gli strumenti attuativi preventivi (P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, P.D.L. e zone direzionali per le quali vale quanto previsto all'art. 29 comma 4 NTA PRG precedente) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa, in corso di esecuzione o già completati ed attuati alla data di adozione del P.R.E., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
3. Le prescrizioni ed i vincoli del Piano Regolatore Esecutivo hanno efficacia, nei limiti di legge, nei confronti dei privati, delle amministrazioni ed enti pubblici.
4. La cartografia del P.R.E. costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del P.R.E. stesso riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (aerofotogrammetriche o catastali), il P.R.E. non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
5. Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.E. in caso di mancata corrispondenza tra norme scritte ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici a scala diversa prevale quello a scala avente minor denominatore.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti urbanistici attuativi preventivi, il P.R.E. può prevedere in taluni casi un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse (ed il loro significato agli insediamenti di pertinenza). In tali casi le previsioni di P.R.E. prevalgono su quelle degli strumenti attuativi in oggetto.
7. In caso di previsioni del P.R.E. difformi dai contenuti degli strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati in attesa od in corso di esecuzione; tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

8. Le concessioni od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.E., anche se in contrasto con le previsioni e prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i prescritti termini fissati dalla legge.
9. Gli edifici esistenti, così come definiti al punto 4 del Cap. 2 art. 2.8, in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.E., in mancanza di strumenti attuativi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti Norme o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- E' comunque consentito, per gli edifici esistenti regolarmente autorizzati prima dell'adozione del P.R.E. o condonati ai sensi della Legge 47/85 D.M. 551/94 e successive modifiche ed integrazioni, conservare le superfici ed i volumi esistenti qualora siano superiori a quelli consentiti dagli indici di zona, anche in caso di demolizione e ricostruzione.
10. In relazione alla legge dello Stato n. 1684 del 22.12.1962, il Comune di Nereto è inserito nell'elenco per i quali è obbligatoria l'osservanza delle Norme Tecniche per l'edilizia nelle località sismiche della seconda categoria. Inoltre per la legge dello Stato n. 64 del 02.02.1974, il Comune è soggetto a vincolo sismico per cui i piani urbanistici, sia generali che attuativi, debbono essere sottoposti, su richiesta del Sindaco, ad un parere preventivo del Genio Civile, prima dell'adozione. Per quanto riguarda le costruzioni, oltre al normale controllo preventivo sulle domande di Concessione e la normale vigilanza, (art. 32 della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni), il Dirigente del Settore deve verificare, prima del rilascio, che il richiedente la Concessione abbia ottenuto regolare attestato di deposito dal competente Ufficio Attività Tecniche del Genio Civile di Teramo; deve altresì acquisire dichiarazione resa dal direttore dei lavori attestante la conformità del progetto di cui ~~alla concessione edilizia~~ **al permesso di costruire (DPR 380/01 agg. con D.Lgs 301/02)** con quello depositato al citato Genio Civile, ed estendere la sua vigilanza anche sul rispetto della specifica normativa delle zone sismiche (artt. dal 17 al 20 della Legge n. 64/1974).

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

La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, di "concessione" o "autorizzazione" ai sensi delle Leggi vigenti, sono inoltre consentiti interventi soggetti a D.I.A. nei casi previsti da Leggi nazionali e regionali in vigore.

**Art. 1.4–Valutazione dell’attività di trasformazione del territorio****Rapporti con Piani sovracomunali**

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

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

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

**Art. 1.5-Direttive di comportamento**

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

## CAPITOLO 2

### **PIANO DELLA TUTELA**

#### **Art. 2.1-Disposizioni generali per la salvaguardia del patrimonio urbanistico collettivo**

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

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

##### B) Attività incompatibili con l'ambiente urbano

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

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

##### C) Disciplina delle trasformazioni d'uso

In tutto il territorio comunale, il mutamento di destinazione d'uso è possibile solo nel caso in cui la nuova destinazione sia consentita per la zona omogenea secondo i raggruppamenti di usi individuati nel cap. 4 a condizione che siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione, se e quanto dovuti, e siano soddisfatti gli standard urbanistici previsti dalle presenti norme (parcheggi, ecc.) per la nuova destinazione. E' necessario ottenere titolo al cambio di destinazione d'uso (autorizzazione, ~~concessione edilizia~~ **al permesso di costruire (DPR 380/01 agg. con D.Lgs 301/02)**) quando:

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

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

- La destinazione d'uso esistente nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge, in assenza di detti atti dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altro documento probante.
- Nel caso di mutamento della destinazione d'uso soggetta ad autorizzazione edilizia, il richiedente è tenuto a fare istanza all'Amministrazione Comunale per il rilascio del certificato di conformità d'uso previa presentazione di documentazione attestante l'avvenuta variazione al NCEU del nuovo uso dell'immobile e dichiarazione a firma di tecnico abilitato resa ai sensi del DPR 22-04-94 n. 425 nel testo vigente. La richiesta di autorizzazione o la comunicazione finalizzata alla variazione d'uso dovrà essere corredata dagli atti tecnici necessari redatti e firmati da tecnico abilitato (planimetrie, piante, prospetti, sezioni in scala adeguata e relazione tecnico illustrativa).

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

#### D) Effetti delle zone di rispetto

Le zone di rispetto per strade, previste dalla legislazione nazionale e ove non diversamente prescritto in provvedimenti sovraordinati al P.R.E., hanno effetti sulla distanza delle costruzioni solo all'esterno del perimetro di centro urbano come delimitato dalla delibera C.C. n. 268 del 27-06-1995.

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

### E) Obiettivi di qualità ambientale

Tutti gli interventi infrastrutturali e le autorizzazioni a costruire devono perseguire il raggiungimento degli obiettivi previsti dal D.Lgs. 11-05-1999 n. 152 come modificato dal D.Lgs. 18-08-2000 n. 258. La Giunta Municipale adotterà entro 1 anno dalla definitiva approvazione del presente strumento urbanistico apposito regolamento comunale finalizzato al raggiungimento di tali obiettivi.

[OSS 98 P 12]

## **Art. 2.2-Disposizioni per la salvaguardia dell'ambiente costruito del patrimonio architettonico**

### Criteria generali

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

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

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

### Costruzioni accessorie

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

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

Gli accessori esistenti di carattere precario regolarmente realizzati come stabilito all'art. 2.8 punto 4 delle presenti norme, possono essere sostituiti (mantenendo invariati superfici e volumi) con manufatti edilizi progettati in modo integrato (anche in accorpamento) al contesto architettonico dell'edificio.

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

#### Sistemazione degli spazi liberi tra gli edifici

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

#### Recinzioni

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

Relativamente alle altezze si stabiliscono i seguenti limiti:

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

#### **Art.2.3-Disposizioni generali per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale**

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

#### **Art. 2.5-Disposizioni generali per la salvaguardia del patrimonio archeologico**

Obblighi nel caso di ritrovamenti:

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

#### **Art. 2.6-Disposizioni per la protezione civile**

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

- a) campo sportivo comunale

**Art. 2.7-Disposizioni su ulteriori vincoli di inedificabilità**Zona a vincolo cimiteriale

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

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

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

Fasce di rispetto dagli elettrodotti

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

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

Fasce di rispetto stradale

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

In tali fasce così come individuate nelle tavole di P.R.E. è **vietata** ogni nuova costruzione o ampliamento di quella esistente. E' consentito a titolo precario mediante apposita Convenzione, la costruzione di:

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

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

#### Zone a verde pubblico di rispetto stradale

Le zone a verde pubblico di rispetto stradale, costituiscono una integrazione della sede stradale non utilizzabile dai veicoli. In dette zone devono essere curate le alberature esistenti e garantita la piantagione di nuove alberature od arbusti; **è vietata** qualsiasi tipo di costruzione anche precaria, può essere però concessa autorizzazione periodica per la collocazione di chioschi per fiori e giornali con superficie netta non superiore a 30 mq.

Nelle citate zone a verde pubblico di rispetto stradale possono realizzarsi parcheggi pubblici, piste ciclabili, percorsi pedonali ed aree verdi (secondo tipologie e schemi fornite dall'UTC); tali opere possono essere realizzate a cura e spese dei richiedenti i quali dovranno cedere le aree così sistemate all'Amministrazione Comunale e, tramite Convenzione, ne potranno utilizzare la potenzialità edificatoria usufruendo delle aree sistemate a parcheggio in misura massima del 50% come indice di Piano così come definito all'art. 4.4 delle presenti Norme. Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla acquisizione di tali aree con procedura espropriativa.

#### Aree di rispetto fluviale

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

### **Art. 2.8-Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un atto autorizzativo (licenza o concessione), implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente al vigente P.R.E..
2. In assenza di atti autorizzativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita deve essere dimensionata nel rispetto degli indici e dei limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme, per la zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal P.R.E. vigente. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 02 aprile 1968, n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente a quella di introduzione del sistema autorizzativo.

## CAPITOLO 3

### **REGIME EDIFICATORIO**

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

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

#### **PARAMETRI EDILIZI**

##### A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

###### □ **Superficie Utile Abitabile (SUA)**

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

###### □ **Superficie Non Residenziale (SNR)**

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

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

###### □ **Superficie Lorda (SL)**

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

**B) DEFINIZIONE DI SAGOMA**

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

**C) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO**

PIANO DI UN EDIFICIO: Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo. E' consentito nei sottotetti regolarmente abitabili la formazione di abbaini nelle falde del tetto [OSS 79 P 18].

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

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

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

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

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

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

#### D) DEFINIZIONE DI ALTEZZE

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

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

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

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

Altezza delle fronti (Hf): l'altezza è misurata dalla distanza verticale della base della parete nel punto in cui essa fuoriesce dal terreno o dal marciapiede o dalla strada (linea di stacco dell'edificio) all'intradosso del cornicione sul filo della parete stessa.

Ove questa distanza verticale sia variabile, si definisce l'altezza media della parete il rapporto tra la superficie della parete stessa e la lunghezza orizzontale del tratto di parete considerato.

Altezza massima (Hmax): è la massima tra le altezze delle fronti del fabbricato.

Non concorrono a definire l'altezza max i torrioni delle scale, gli extracorsa di ascensori e gli accessi ai piani interrati e/o seminterrati limitatamente ad una sola fronte dell'edificio.

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

#### E) DEFINIZIONE E CALCOLO DELLE DISTANZE

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

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

#### *DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' O DI ZONA*

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

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

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

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

- $\frac{1}{2}$  dell'altezza massima della parete prospiciente la linea di confine o di zona, con un minimo di ml 5,00, tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo dell'edificio. E' consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanze inferiori a quella sopraindicata o a confine purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti mediante scrittura privata resa valida ai sensi di legge. Non possono essere derogate le distanze dai confini di zona a destinazione pubblica. E' ammessa la costruzione di locali interrati a distanza non inferiore a ml 1.50 dai confini.

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

#### *CONFINI DI ZONA STRADALE:*

Per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade e le recinzioni, per le aree ricadenti fuori dalla perimetrazione dei centri urbani così come stabilito con Delibera di C.C. n. 268 del 27-06-1995, devono essere rispettate le norme definite dal Nuovo Codice della Strada nel testo vigente. Per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri urbani così come stabilito con la Delibera predetta, fatti salvi gli allineamenti preesistenti, vanno rispettate le seguenti distanze :

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

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

#### *DISTANZA TRA EDIFICI*

1. Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti, qualora inferiori a quelle prescritte dalle norme di zona.
2. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planovolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate è di ml 10,00 fatto salvo quanto previsto alla definizione di "distanza dai confini di proprietà o di zona".

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

3. Per interventi di nuova costruzione, qualora gli edifici aventi anche una sola parete finestrata si fronteggiano, la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00. In caso di pareti non finestrate vale la distanza minima di ml 6,00.

E' consentita la costruzione in aderenza. E' ammessa una distanza dell'interrato dai confini di proprietà non inferiore a ml 1,50.

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

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

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

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

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

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

**DEROGHE ALLE DISTANZE:**

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

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

- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità con superficie minore di mq 20,00 (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza di mt 1,50 dal confine;
- ai volumi tecnici;
- ai muri di cinta o di sostegno fino all'altezza massima stabilita all'ultimo comma dell'art. 2.2;
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture mobili, ecc.;

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

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

Resta fermo comunque che la possibilità di deroga dalle distanze minime previste deve intendersi limitata al rispetto delle prescrizioni del Codice Civile che si intendono non derogabili. (prescr. S.U.P.)

**F) DEFINIZIONE DI VOLUMI**

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

## PARAMETRI URBANISTICI

### □ **Superficie Territoriale (ST)**

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

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

### □ **Superficie Fondiaria (SF)**

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

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

### □ **Superficie Coperta (SC)**

La superficie coperta è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e delle tamponature perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo. Sono esclusi dal calcolo della SC, per gli edifici produttivi, i locali tecnologici a servizio degli stessi e non sormontati da locali con diversa destinazione, le scale, i montacarichi ed ascensori fino ad una superficie di mq 40 per ogni singolo locale e/o collegamento verticale. [OSS. 79 P 19]

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

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

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

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

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

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

□ **Superficie Permeabile (SP)**

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

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

□ **Superficie Utile Edificabile (SUE)**

Tutte le grandezze urbanistiche del Piano preposte alla quantificazione del potere edificatorio sono espresse in termini di *Superficie Utile Edificabile*; si computa la somma delle superfici al netto dei muri di tutti i piani con qualsiasi destinazione compresi i porticati di uso privato, le logge, ~~i terrazzi coperti~~ [OSS. 79 P 19], i vani scala, ecc..

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

- le superfici dei locali sottotetto non abitabili con altezza massima ponderata di ml 2,00 e pendenza delle falde non inferiore al 25%;
- logge fino alla entità del 30% della superficie coperta di ogni impalcato;
- le scale esterne ed interne limitatamente ad una superficie massima di mq 25 e per edifici destinate ad attività ricettive e di terziario in genere il limite massimo non computabile è elevato a 35 mq per ogni collegamento verticale [OSS. 79 P 19];
- porticati liberi per una entità pari al 30% della superficie coperta dell'impalcato;
- i locali, interrati o seminterrati, destinati ad autorimessa, fondaci, cantine, locali tecnologici a servizio delle unità abitative;
- le centrali termiche, le centrali idriche realizzate al piano terra nella misura di mq 9 per ogni singolo locale. [OSS. 79 P 19]

□ **Diritti edificatori del terreno**

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

In base alle previsioni contenute nel Piano, UF assume un duplice valore:

UF1: quantità di edificazione espressa in SUE, attribuita al terreno definito edificabile.

UF2: quantità di edificazione espressa in SUE, attribuita dal Comune al terreno definito in edificabile che può essere trasferita sul lotto edificabile.

□ **Densità edilizia territoriale**

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

□ **Indice di fabbricabilità Territoriale (IT)**

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

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

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

□ **Opere di urbanizzazione**

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

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

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

□ **Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

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

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

### **Art. 3.2–Meccanismi premiali**

La Giunta Comunale ~~Il Consiglio Comunale~~ [IOSS. 95 P 21](#), su proposta dei privati interessati, ha la facoltà di attribuire secondo norme specifiche di zona, quote integrative di edificabilità (QEI) in cambio di prestazioni di interesse pubblico.

Le prestazioni ritenute idonee a tal fine sono:

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

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

$$\frac{\text{Costo delle opere "pubbliche"} \times \text{UF (relativo alla sottoclasse di appartenenza)} \times 0,20}{\text{Prezzo a mq dell'area}}$$

Si precisa che :

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

Qualora il richiedente ~~la concessione edilizia~~ **il permesso di costruire (DPR 380/01 agg. con D.Lgs 301/02)**, intenda utilizzare la quota integrativa di edificabilità (QEI), per i casi di cui ai punti a–b nella presentazione della richiesta deve attenersi alle seguenti modalità:

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

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

La possibilità di usufruire dei meccanismi premiali può essere accordata solo nell'assoluto rispetto della quantità minima di standard urbanistico (parcheggi, ecc.) dettata dalla normativa in vigore.

Si precisa altresì che l'eventuale monetizzazione può riguardare solo opere infrastrutturali e non la realizzazione degli standard urbanistici che vanno sempre ed in ogni caso rispettati. (prescr. S.U.P.)

# PARTE SECONDA

## CAPITOLO 4

### CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

#### PREVISIONI E VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

##### **Art. 4.1-Definizione di carattere generale**

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

1. Nelle zone residenziali sono consentite solo le destinazioni d'uso che risultano indicate dalle norme di zona;
2. In tutto il territorio comunale sono vietati, in linea generale, depositi di rottami (eventuali autorizzazioni possono essere rilasciate previa autorizzazione del Consiglio Comunale);
3. Previa presentazione di relazione tecnica asseverata e corredata da documentazione fotografica, che ne constati la fatiscenza e la precarietà statica, gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.E., ad eccezione di quelli su cui gravano vincoli preposti all'espropriazione e/o ricadenti nei piani di recupero (Zona "A") o con vincoli di conservazione, aventi una superficie edificabile complessiva superiore a quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, possono conservare la superficie edificabile complessiva preesistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti. Qualora le distanze dai confini e dai fabbricati siano inferiori a quelle delle presenti norme tecniche di attuazione, le pareti che si affacciano su detti fronti devono essere cieche.

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

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

#### **Art. 4.2-Classificazione del territorio comunale ai fini degli insediamenti urbanistici**

Il territorio comunale si classifica in funzione dei seguenti aspetti:

STATO DI FATTO: aree con diffusi insediamenti residenziali in zone non normate dal vigente PRG ricadenti in zona a destinazione agricola, di rispetto stradale, ecc., e riguardano soprattutto le aree ricadenti nelle contrade poste al ridosso del centro urbano e precisamente Campodino, Parignano medio, Parignano alto, San Savino, Capo di Valle, Contrada Pignotto.

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

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

#### **Art. 4.3-Definizione degli usi e categorie di usi**

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

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

##### **1 – Funzioni residenziali**

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

- a1) abitazioni permanenti e/o saltuarie con spazi di servizio sia di uso privato che di uso condominiale;
- a2) abitazioni collettive come collegi, conventi, studentati, ecc., e relativi servizi connessi.

##### **2 – Funzioni di servizio compatibili con la residenza**

In tale raggruppamento sono compresi:

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

b2) attività commerciali al dettaglio e servizi annessi;

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

### 3 – Funzioni terziarie

In tale raggruppamento sono compresi gli usi:

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

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

### 4 – Funzioni culturali e sociali

Sono compresi in tale raggruppamento gli usi:

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5 – Funzioni produttive

e1) Attività artigianali ed industriali in genere;

e2) attività di servizio alla viabilità quali autofficine, autorimesse, ecc.;

e3) depositi di attrezzature per l'edilizia e la cantieristica in genere;

e4) rivendite e mostre di autoveicoli di ogni tipo e genere, materiali ed attrezzatura per l'edilizia

e5) laboratori di analisi e di ricerca, magazzini, depositi, silos, ecc..

**6 – Funzioni ricettive**

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

**7 – Attrezzature tecnologiche**

g1) impianti di depurazione, ecc..

**8 – Usi agricoli**

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

**Art. 4.4-aree destinate a parcheggio privato o privato di uso pubblico**

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

**TABELLA 4.4a**

DESTINAZIONE		
residenziale permanente	10 mq ogni 30 mq di SUE	parcheeggi privati
residenziale turistica	10 mq ogni 20 mq di SUE	parcheeggi privati
funzioni di servizio compatibili con la residenza	10 mq ogni 20 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
commercio al dettaglio	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
attività commerciali ed espositive fino a mq 1000	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
attività direzionali, complessi terziari	10 mq ogni 25 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
artigianato di servizio alla persona	10 mq ogni 25 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
artigianato di servizio in genere	10 mq ogni 50 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
magazzini di deposito	10 mq ogni 100 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
esercizi pubblici, bar, ristoranti, ecc.	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
Teatri, cinema, luoghi di divertimento	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
impianti artigianali ed industriali	20 mq ogni 100 mq di SUE	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
attrezzature ricettive	10 mq ogni posto letto	parcheeggi privati o privati di uso pubblico
cliniche ed ospedali	10 mq ogni posto letto	parcheeggi privati o privati di uso pubblico

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

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

#### **Art. 4.5-aree destinate alla viabilità**

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

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

# PARTE TERZA

## CAPITOLO 5

### **PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.R.E.**

#### **Art. 5.1-Modalità di attuazione**

Il P.R.E. si attua mediante intervento diretto. Per determinate aree ritenute complesse è contemplata la possibilità di utilizzare un doppio regime, ovvero in fase di attuazione del Piano è consentito promuovere una proposta di intervento alternativa a quella già definita nel P.R.E., secondo le modalità previste nel Piano stesso, per mezzo di strumenti di pianificazione urbanistica quali: Programmi Integrati. Programmi di Recupero Urbano (art. 30 bis e ter L.U.R. n. 70/95), Programmi di Riqualificazione Urbana o mediante Progetti Urbanistici Esecutivi (PUE).

#### **Art. 5.2-Attuazione diretta**

L'attuazione diretta può essere diretta semplice o diretta condizionata. E' consentito l'intervento unitario su lotti di terreno interessati da previsioni di intervento diretto semplice e di intervento diretto condizionato; in tal caso l'intervento è dato dalla sommatoria delle SUE espresse da ogni zona omogenea e può essere localizzato liberamente all'interno dell'area rispettando comunque tutti gli obblighi previsti dalle N.T.A. per ogni singola destinazione urbanistica. [OSS. 76]

ATTUAZIONE DIRETTA SEMPLICE: riguarda quei casi nei quali il richiedente la concessione utilizza la quota di edificabilità attribuita alla sola area destinata all'edificazione privata. Gli interventi pubblici realizzati da Enti pubblici rientrano nel campo dell'attuazione diretta semplice.

ATTUAZIONE DIRETTA CONDIZIONATA: si verifica ogni qual volta l'area indicata nelle tavole di Piano con apposita campitura è edificabile alla sola condizione che il richiedente ~~la concessione edilizia~~ **del permesso di costruire (DPR 380/01 agg. con D.Lgs 301/02)** ceda, a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, l'area a destinazione pubblica insistente sulla sua proprietà. In tal caso l'area ceduta potrà trasferire la sua potenzialità edificatoria (UF2) sull'area resa edificabile dall'avvenuta cessione. Il rilascio ~~della concessione edilizia~~ **del permesso di costruire (DPR 380/01 agg. con D.Lgs 301/02)** pertanto è subordinata ad una Convenzione condizionata agli obblighi a carico del richiedente la concessione.

**Art. 5.3-Programmi integrati di intervento**

- A) I programmi integrati di intervento devono avere le finalità di cui al comma 1 dell'art. 30 bis della L.U.R.;
- B) La proposta di programma integrato di intervento deve contenere:
- 1) una relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma, con allegato planovolumetrico in scala 1:500 e l'indicazione dettagliata delle tipologie edilizie, che evidenzia le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica comunale;
  - 2) uno schema di convenzione avente il seguente contenuto minimo:
    - i rapporti attuativi tra i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro e l'Amministrazione Comunale;
    - le fonti di finanziamento, distinte tra provvista privata e/o pubblica, cui si intende ricorrere;
    - i tempi di realizzazione del programma;
    - la previsione di eventuali sanzioni in caso di inottemperanza;
  - 3) le modalità di cessione o locazione degli alloggi e di utilizzazione di altri beni immobili realizzati;
  - 4) la documentazione catastale e quella attestante la proprietà o disponibilità delle aree e degli edifici interessati dal programma.

**Art. 5.4-Programmi di recupero urbano**

I programmi di recupero urbano sono un insieme coordinato di interventi urbanizzativi, ambientali ed edilizi promossi da soggetti pubblici e privati, anche associati tra loro, che possono essere attuati con il concorso di risorse sia pubbliche che private. La proposta di programma di recupero urbano deve contenere gli elementi di cui al precedente art. 5.3. Essi sono regolati dalle norme di cui al D.M. LL.PP. 01-12-1994 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 30 ter della L.U.R. nel testo vigente.

**Art. 5.5-Programmi di riqualificazione urbana**

I programmi di riqualificazione urbana sono regolati dalle norme di cui al D.M.LL.PP. 21.12.1994 e successive modifiche ed integrazioni, e sono specificamente destinati al recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani particolarmente significativi, con il concorso finanziario dello Stato.

Il quadro dei Programmi di riqualificazione urbana definito dalla Amministrazione Comunale può essere integrato dalle proposte avanzate da operatori privati, su aree ed edifici di proprietà, o su cui abbiano ricevuto mandato dai proprietari mediante atto d'obbligo. Le proposte avanzate dagli operatori privati dovranno essere corredate da tutti gli elementi previsti dal sopracitato D.M..

#### **Art. 5.6-Progetti Urbanistici Esecutivi (PUE)**

- A) I progetti urbanistici esecutivi (PUE) relativi ai comprensori destinati ad attrezzature di interesse comune e/o ad aree destinate alla edificazione condizionata devono rispettare la destinazione di zona indicate dal P.R.E. con l'intesa che all'interno delle aree destinate all'edificazione privata, oltre alle aree fondiarie che saranno direttamente utilizzate per tale edificazione, dovranno essere previsti anche la viabilità privata, nonché le eventuali integrazioni di viabilità pubblica, di servizi e di verde necessari per il rispetto degli standard urbanistici. L'attuazione di tali progetti è subordinata, fra l'altro, alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne al lotto o al comprensorio aventi destinazioni pubbliche, da parte del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio dell'intera superficie del lotto o comprensorio stesso, ed alla realizzazione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo degli oneri concessori di cui alla Legge 10/77.
- B) L'eventuale edificabilità derivante dalla conservazione o ricostruzione di cubature e/o superfici utili preesistenti, è attribuita ai proprietari delle aree sulle quali tali cubature o superfici insistono.
- C) I PUE non costituiscono comunque strumenti attuativi, ma progetti edilizi unitari convenzionati sottoposti alle procedure di approvazione ordinaria dei progetti edilizi (Commissione Edilizia Urbanistica, Convenzione, Concessione, ecc.). Tali progetti possono modificare le aree ad attuazione condizionata tenendo fermo comunque come limite minimo le quantità e la qualità delle aree pubbliche da cedere già previste nel Piano previa approvazione ~~della Giunta Comunale~~ del Consiglio Comunale [\[OSS. 95 P 3\]](#).

## CAPITOLO 6

### SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE.

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

- Zona "A": centro storico
- Zona "B": a prevalente destinazione residenziale
- Zona "C": aree di recupero e riqualificazione urbana
- Zona "D": a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale
- Zona "E": agricola
- Zona "E1": agricola di rilevante interesse economico (prescr. S.U.P.)
- Zona "F": a destinazione pubblica e/o di uso pubblico
- Zona "G": verde privato

#### **Art. 6.1-Centro storico (Zona A)**

Il centro storico così come perimetrato nella Tav. 7.1 e 7.2 di P.R.E. è normato dal vigente Piano Particolareggiato approvato dall'Amministrazione Comunale con atto di C.C. n. 18 del 05-04-2001 e successive varianti.

#### **Art. 6.2-Zone a prevalente destinazione residenziale (Zona B)**

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

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo specifiche disposizioni contenute nelle singole norme di sottozona e precisamente gli usi individuati nei raggruppamenti di cui all'art. 4.3 punto 1 e, ai fini di integrare la residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici o negli stessi complessi edilizi comprendenti la residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso individuate nei raggruppamenti di cui all'art. 4.3 punto 2, punto 4 (d1, d2 ad esclusione di locali da ballo e discoteche), punto 6. Sono ammesse anche le funzioni indicate al punto 3 del medesimo articolo aventi SUE minore di 200 mq.

Da queste zone pertanto sono escluse:

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

Le Zone B si suddividono in Zone ad intervento diretto semplice (B1s – B2s) e Zone ad intervento diretto condizionato (B1c – B2c) come specificato all'art. 5.2.

Nelle aree ad intervento diretto condizionato, l'edificazione può avvenire solo a seguito di cessione, da parte del richiedente, della zona destinata ad uso pubblico insistente sull'area di sua proprietà.

Nell'ambito di dette Zone, nel caso che l'intervento pubblico debba eseguirsi sulle aree individuate dal Piano come aree a destinazione pubblica, prima che il privato titolare dell'area a completamento condizionato abbia intenzione di edificare, egli, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, può cedere gratuitamente l'area a destinazione pubblica acquisendo il diritto alla edificabilità dell'area ed alla trasferibilità, su quel lotto, della potenzialità edificatoria (UF2) assegnata all'area a destinazione pubblica ceduta all'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui il privato non intenda cedere gratuitamente l'area a destinazione pubblica, l'Amministrazione Comunale utilizzerà le procedure acquisitive dell'esproprio; pertanto l'area pubblica unitamente al lotto con edificabilità condizionata perderanno la loro potenzialità edificatoria che comunque potrà essere riacquistata dal proprietario versando all'Amministrazione Comunale una somma risultante dal valore pari al doppio di quello determinato espropriando l'area pubblica.

La Zona B si articola nelle seguenti sottozone:

#### **SOTTOZONA B1**----COMPLETAMENTO URBANO

La sottozona B1 comprende le aree prevalentemente urbanizzate della città di Nereto e sono ubicate a ridosso del centro storico; in tale sottozona il Piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come **Sottozona B1s** o mediante intervento diretto condizionato nelle aree indicate come **Sottozona B1c**; l'edificazione dovrà rispettare gli indici e parametri riportati nella seguente tabella:

<b>TABELLA SOTTOZONA B1s</b>	
<b>Indice di utilizzazione fondiaria UF1</b>	0,60 mq/mq
<b>Rapporto di copertura</b>	35%
<b>Altezza massima</b>	ml 13,50
<b>Distanza dai confini</b>	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
<b>Distanza dalle strade</b>	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
<b>Distanza tra fabbricati</b>	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
<b>Superficie permeabile</b>	<del>30%</del> <b>25% [OSS. 79 P 16]</b>
<b>Parcheggi</b>	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso
<b>Note</b>	E' ammessa la costruzione in aderenza
<b>Indice di piantumazione</b>	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

<b>TABELLA SOTTOZONA B1c – B4</b>	
<b>Indice di utilizzazione fondiaria UF1</b>	0,65 mq/mq
<b>Indice di utilizzazione fondiaria UF2</b>	0,33 mq/mq
<b>Rapporto di copertura</b>	35%
<b>Altezza massima</b>	ml 13,50
<b>Distanza dai confini</b>	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
<b>Distanza dalle strade</b>	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
<b>Distanza tra fabbricati</b>	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
<b>Superficie permeabile</b>	<del>65%</del> <b>25% [OSS. 79 P 16]</b>
<b>Parcheggi</b>	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso
<b>Note</b>	E' ammessa la costruzione in aderenza
<b>Indice di piantumazione</b>	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

**SOTTOZONA B2**----COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'

La sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il Piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come **Sottozona B2s** o mediante intervento diretto condizionato nelle aree indicate come **Sottozona B2c**; l'edificazione dovrà rispettare gli indici e parametri riportati nella seguente tabella:

TABELLA SOTTOZONA B2s	
Indice di utilizzazione fondiaria UF1	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura	35%
Altezza massima	ml 10,50
Distanza dai confini	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile	40% <del>25% [OSS. 79 P 16]</del> – 50% per le aree di Parignano Alto, Basso e San Savino (prescr. S.U.P.)
Parcheggi	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso
Note	E' ammessa la costruzione in aderenza
Indice di piantumazione	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

TABELLA SOTTOZONA B2c	
Indice di utilizzazione fondiaria UF1	0,40 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria UF2	0,20 mq/mq
Rapporto di copertura	35%
Altezza massima	ml 10,50
Distanza dai confini	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile	40% <del>25% [OSS. 79 P 16]</del> – 50% per le aree di Parignano Alto, Basso e San Savino (prescr. S.U.P.)
Parcheggi	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso
Note	E' ammessa la costruzione in aderenza
Indice di piantumazione	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

**SOTTOZONA B3**---- ESPANSIONE RESIDENZIALE PUBBLICA

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

I lotti individuati sono riservati all'iniziativa comunale, a privati associati in cooperative, ad imprese edili con edilizia convenzionata, società miste pubbliche e private nonché all'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER). Sono consentite le destinazioni d'uso indicate nell'art. 4.3 punti 1(a1) ed, al piano terra, sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al punto 2 (b1 solo attività culturali e sociali, b2,b3).

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

<b>TABELLA SOTTOZONA B3</b>	
<b>Indice di utilizzazione fondiaria UF</b>	0,65 mq/mq
<b>Rapporto di copertura</b>	35%
<b>Altezza massima</b>	ml 13,50
<b>Distanza dai confini</b>	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
<b>Distanza dalle strade</b>	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
<b>Distanza tra fabbricati</b>	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
<b>Superficie permeabile</b>	<del>30%</del> 25% [OSS. 79 P 16]
<b>Parcheggi</b>	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso
<b>Note</b>	Vedasi piano di dettaglio
<b>Indice di piantumazione</b>	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

**ZONA P.E.E.P. ESISTENTE**

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

**SOTTOZONA B4**---- ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO MISTA

La destinazione d'uso per tale zona è prevalentemente residenziale con una percentuale minima non inferiore al 30% della SUE consentita fuori terra da destinarsi ad attrezzature collettive pubbliche, di uso pubblico o privato.

Oltre alla residenza, pertanto, per una quota non inferiore al 30% della SUE realizzabile fuori terra, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, enti di diritto pubblico ecc., sedi di società, banche ed istituti, uffici privati, magazzini di vendita a carattere cittadino, negozi, spazi per attività culturali e ricreative, alberghi e servizi vari a carattere cittadino.

Per la restante parte, le destinazioni d'uso sono quelle previste all'art. 6.2 delle presenti Norme.

In tali zone l'intervento è diretto, ma il rilascio ~~della prima concessione edilizia~~ **del primo permesso di costruire (DPR 380/01 agg. con D.Lgs 301/02)** è subordinato alla stipula di una Convenzione, da parte dei proprietari dei lotti ricompresi nel perimetro delimitante la zona di completamento residenziale mista, contenente l'impegno a cedere a titolo gratuito le aree pubbliche ed a realizzare a loro spese le opere in esse previste all'interno del citato perimetro. Nel computo della SF sono da ricomprendersi anche le aree insistenti, all'interno di detto perimetro, a destinazione pubblica da cedere, attrezzate in ogni loro parte, all'Amministrazione Comunale.

L'edificazione dovrà rispettare gli indici ed i parametri riportati nella tabella della sottozona B1c.

Gli interventi possono essere realizzati a lotti funzionali.

### **Art. 6.3-Aree di recupero e riqualificazione urbana (Zona C)**

Gli ambiti interessati sono le aree sulle quali insistono edifici non più compatibili nella loro attuale destinazione d'uso per la loro ubicazione all'interno del centro abitato; aree libere e/o edificate di proprietà pubblica, edifici industriali dismessi e non più utilizzati ricadenti in aree soggette a recupero ambientale.

In detti ambiti individuati nelle planimetrie di PRE e riportati in apposite schede allegate alle presenti norme sono consentiti, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione per gli edifici esistenti, programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata, programmi di recupero urbano, programmi di riqualificazione urbana secondo quanto indicato nelle predette schede riportanti gli obiettivi ed il quadro generale delle indicazioni sulle destinazioni ammissibili, sugli indici ed i parametri edilizi, sulla ripartizione delle superfici, sugli obblighi e cessioni, sui criteri generali di intervento, ecc..

Tali schede rappresentano le linee guida sulle quali basare i programmi di recupero e riqualificazione urbana; non hanno valore prescrittivo fermo restando il rispetto di tutti gli standard funzionali da reperire all'interno dell'area di intervento.

**Art. 6.4-Zone a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale (Zona D)****a) Generalità**

Tali zone comprendono costruzioni per attività industriali, artigianali e commerciali.

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

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

Per quelle attività censite come insalubri di cui al D.M. 12-02-1871 in base all'art. 216 del Testo Unico L.L.S.L. e successive modifiche ed integrazioni, la localizzazione è subordinata ad adozione su richiesta del Sindaco di cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da scarichi liquidi, gas, vapori o rumori ecc.. Tali cautele verranno definite caso per caso in collaborazione con le competenti autorità sanitarie in fase di esame del progetto di richiesta di ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire (DPR 380/01 agg. con D.Lgs 301/02)**.

Oltre a quanto sopra detto sono consentite le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate.

- 1- Attività produttive in genere
- 2- Attività di servizio della viabilità quali autofficine, autorimesse, ecc..
- 3- Altre attività di servizio quali, ad esempio, depositi di attrezzature per edilizia e la cantieristica in genere.
- 4- E' consentita anche l'insediamento di rivendite autoveicoli e materiali ed attrezzature per l'edilizia in genere.
- 5- Strutture commerciali di media distribuzione.

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

E' anche ammessa la costruzione di abitazioni nelle quantità previste come di seguito specificate.

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

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

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

Le aree destinate a parcheggio all'interno dei lotti possono essere coperte con strutture leggere a condizione che la loro altezza non superi ml 3,00 dal piano di campagna creato; dette coperture e/o le eventuali pensiline non saranno oggetto di computo ai fini del rapporto di copertura prevista e potranno essere costruite anche lungo la linea di confine. All'interno di tale zona con diversa campitura sono previste aree per attrezzature collettive e di interesse generale a servizio della zona produttiva e per insediamenti mirati alla qualificazione settoriale.

#### **b) Strumenti di attuazione e di gestione**

Per l'attuazione del Piano, il Comune potrà acquisire ai sensi dell'art. 27 della Legge 22-10-71 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni le aree comprese nella zona produttiva, urbanizzarle direttamente e cederle a privati operatori in proprietà.

L'Amministrazione Comunale potrà procedere all'attuazione del Piano acquisendo le aree della zona produttiva mediante accordi con i privati proprietari utilizzando eventualmente anche contratti di opzione e/o compravendita definendo, modalità, tempi e mezzi di cessione sia delle aree edificabili che quelle destinate ad uso pubblico e ad urbanizzazione.

#### **c) Opere d urbanizzazione**

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

#### **d) Richieste di insediamento nelle aree del Piano**

Agli operatori, a cui sarà consentito insediarsi nelle aree destinate a zona produttiva, saranno ceduti in proprietà lotti aventi superficie commisurata alle loro esigenze secondo le previsioni del presente Piano. La conformazione ed individuazione dei lotti e le tipologie edilizie riportati nell'apposita tavola non risultano vincolanti ma sono solo indicativi e potranno essere modificati in funzione delle esigenze da soddisfare in base alle richieste di intervento, fermo restando comunque la ubicazione ed individuazione delle opere di urbanizzazione individuate nel Piano.

A tale scopo i parametri di riferimento dovranno essere le esigenze immediate e quelle desumibili dai programmi di breve e medio periodo degli operatori stessi, la cui quantificazione dovrà essere riportata nella richiesta di insediamento.

Le imprese che intendono usufruire delle dette aree produttive sono pertanto tenute ad allegare alla domanda di insediamento, indirizzata al Comune, oltre a quanto sopra detto, tutti quegli elementi concernenti la propria attività, le previsioni di sviluppo della stessa, l'ubicazione dell'attività esistente in caso di trasferimento, compreso il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

Le domande dovranno contenere tutta la documentazione richiesta dal Comune che definirà l'ordine di assegnazione delle aree in funzione delle seguenti esigenze che a titolo ricognitivo vengono di seguito elencate:

- 1) trasferimenti di aziende dai centri abitati del Comune di Nereto (per le attività industriali ed artigianali);
  - 2) nuova imprenditoria locale;
  - 3) incremento base occupazionale con almeno 3 unità di cui una di età superiore a 32 anni;
  - 4) imprenditoria femminile;
  - 5) innovazione tecnologica, ecc.;
  - 6) i proprietari (industriali, artigiani, commercianti, ecc.) dei lotti ricadenti in zona produttiva hanno priorità assoluta di realizzare gli insediamenti destinati alle attività ammesse per tali zone.
- Quanto prescritto al punto 3 del presente articolo non si applica alle ditte che già operano e risiedono nel Comune di Nereto e che intendono trasferire le loro attività dai centri abitati nelle aree destinate ad attività produttiva, all'imprenditoria femminile.
  - Quanto prescritto al punto 6, si applica solo se la proprietà delle aree risulta acquisita antecedentemente all'adozione della presente variante;
  - Nelle predette aree di Piano, in zone appositamente destinate, oltre agli operatori privati possono insediarsi operatori pubblici, società miste pubblico-privato, aziende di servizio pubbliche, private e miste e del terziario in genere, per la creazione di strutture di servizio. Il loro insediamento è subordinato alla richiesta, all'Amministrazione Comunale, di assegnazione dell'area necessaria.

**e) Convenzione tra Comune e ditte assegnatarie**

L'edificazione è consentita tramite intervento diretto subordinato alla stipula di una Convenzione tra assegnatario proprietario delle aree interessate ed il Comune che dovrà avere il seguente contenuto minimo:

- la superficie delle aree assegnate;
- l'ammontare del costo globale di acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e loro modalità di versamento;
- l'impegno della ditta assegnataria a redigere i progetti degli opifici e/o strutture destinate ad attività di qualificazione settoriale e del terziario in genere, ecc., da realizzare nel rispetto della normativa di Piano, nel caso di forme associative con altri assegnatari di lotti contigui, l'impegno a presentare progetto di coordinamento unitario di esecuzione corredato dalla documentazione richiesta per il caso dal Comune;
- i tempi massimi consentiti per l'inizio e la ultimazione dei lavori di costruzione delle strutture progettate, nonché i casi di proroga di detti termini;
- i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o locazione dell'immobile ad altre ditte, nonché i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone di locazione;
- l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per l'immobile o parte di esso;
- garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- casi di risoluzione della Convenzione derivanti da inadempienza e/o inosservanza degli obblighi in essa contemplati;
- l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione dell'intervento che si propone; ciò a scomputo del costo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria.

**f) Valore normativo del Piano per gli insediamenti produttivi e di servizio**

Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- 1) il perimetro delle aree vincolare indicate nella planimetria catastale Tav. 4 ;
- 2) gli indici indicati nei successivi artt. 2.6 e 2.7;
- 3) le destinazioni d'uso delle aree;
- 4) la superficie di max ingombro;
- 5) le distanze dai confini, dagli edifici e gli allineamenti fissati.

**g) Destinazioni d'uso previste dal Piano**

Classificazione della destinazione d'uso delle aree e degli edifici.

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) aree per sedi viarie e parcheggi;
- b) aree per opere di urbanizzazione secondaria;
- c) aree per edifici ed attrezzature destinati all'attività produttiva (industriale, artigianale e commerciale);
- d) aree per impianti tecnologici;
- e) aree per attrezzature di interesse collettivo e generale a servizio della zona produttiva di iniziativa pubblica e/o privata, individuate con apposita campitura.

Gli edifici sono classificati secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) edifici destinati alle attività produttive (industria, artigianato e commercio);
- 2) edifici destinati a servizio delle attività produttive (magazzini, depositi, silos, laboratori, rimesse ed uffici direttamente connessi con le specifiche attività delle aziende artigianali - industriali, nonché l'abitazione per il titolare addetto alla manutenzione ed alla sorveglianza degli impianti nella misura e con le modalità previste nei successivi articoli, autorimesse, vendita autoveicoli e materiali ed attrezzature per edilizia;
- 3) edifici destinati ad attrezzature collettive e di interesse generale (attrezzature sanitarie tipo ambulatoriale, centri sociali quali uffici sindacali, assistenza sociale, biblioteca, ecc., centri di formazione professionale per l'industria, l'artigianato ed il commercio, scuole materne, bar, ristoranti, strutture ricettive, centri per lo sviluppo tecnologico (centro di innovazione e trasferimento di tecnologie, incubatori per P.M.I., centri di servizio telematico, centri di servizio di consulenza e promozione aziendale, centri di supporto alla commercializzazione con funzioni di assistenza tecnica e commerciale ai produttori, conservazione a breve e lungo termine, trasporto e promozione, centri di terziario in genere collegati ad attività di supporto e di servizio delle attività produttive.

**h) Progetto di coordinamento per più unità di superficie di intervento**

Nel caso in cui due o più assegnatari intendono procedere unitariamente ai fini dell'edificazione o allo svolgimento delle attività lavorative o all'uso degli spazi liberi e delle superfici coperte, devono produrre progetto di coordinamento esteso alle unità minime d'intervento contigue da utilizzare. Detto progetto edilizio dovrà, inoltre, essere redatto anche nel caso in cui uno o più assegnatari realizzino degli edifici in aderenza tra di loro o con quelli già esistenti.

**i) Intervento edilizio**

L'intervento edilizio è autorizzato dal Comune attraverso il rilascio di ~~una concessione edilizia~~ **permesso di costruire (DPR 380/01 agg. con D.Lgs 301/02)** all'assegnatario per la realizzazione delle opere previste negli elaborati di progetto. Dalla data di rilascio della concessione a costruire, l'assegnatario si impegna ad iniziare i lavori nei termini fissati nella convenzione con il Comune e comunque entro l'arco massimo di un anno da tale data. La loro ultimazione deve avvenire entro tre anni dall'inizio dei lavori, fatti salvi casi di proroga che dovranno essere stabiliti nella convenzione che dovrà stipularsi tra Comune ed assegnatario.

**l) Parametri di intervento per le aree produttive**

I parametri di intervento per ogni singolo lotto sono così individuati in funzione delle destinazioni d'uso degli insediamenti e meglio definiti come segue:

Insedimenti industriali, artigianali e commerciali:

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

per edifici da realizzarsi in aderenza o nel caso di accorpamento lotti, SC max pari al 60% di SF

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

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

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

D3 (distanza dalle strade): un minimo assoluto di ml 10,00 dal confine stradale, fatto salvo allineamento fornito dall'U.T.C.

SP (Superficie Permeabile): 25% di SF

NP (Numero Piani): 3 compreso il piano terra: è ammesso inoltre l'interrato ed il seminterrato.

P (parcheggi): in funzione delle destinazioni d'uso degli insediamenti e precisamente:

- *per insediamenti industriali ed artigianali:*  
20 mq ogni 100 mq di ~~SU~~ **SC [OSS. 79 P 19]** oltre a quanto previsto dall'art. 1.1.
- *per insediamenti collettivi e di interesse generale ed impianti terziari:*  
10 mq ogni 25 mq di ~~SU~~ **SC [OSS. 79 P 19]**
- *per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.):*  
10 mq per ogni 10 mq di ~~SU~~ **SC [OSS. 79 P 19]**
- *per insediamenti commerciali:*  
per interventi inferiori a 1000 mq (~~SU~~ **SC [OSS. 79 P 19]**):  
la superficie di parcheggio deve essere uguale alla superficie di vendita;  
per interventi superiori da 1001 a 1500 mq (~~SU~~ **SC [OSS. 79 P 19]**):  
1,1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita;  
per interventi superiori a 1500 mq (~~SU~~ **SC [OSS. 79 P 19]**):  
2 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita.
- *Per strutture ricettive:*  
10 mq ogni posto letto

Indice di piantumazione: almeno n. 6 alberi di medio e/o alto fusto per ogni 1000 mq di terreno edificabile. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere apposito progetto per le piantumazione e le aree verdi.

Recinzioni: per la loro realizzazione è necessario l'assegno di linea prescritto dall'UTC. Gli ingressi carrabili devono essere posti a mt 5,00 dal confine stradale.

Le cabine per la fornitura di energia elettrica possono essere poste a confine del lotto.

E' consentito l'accorpamento di più lotti.

E' ammessa la costruzione a confine alle condizioni di cui all'art. 7.4 delle presenti norme.

La costruzione dell'opificio dovrà rispettare tutte le norme e leggi in vigore per l'igiene del lavoro nonché tutte le altre norme e leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro ed ogni altra normativa in vigore.

Le aree destinate a verde pubblico poste tra le sedi stradali e i lotti edificabili sono incluse nei lotti stessi; dette aree pur conservando il vincolo di inedificabilità, hanno potenzialità edificatoria pari a quella del lotto edificabile e devono essere cedute a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della ~~Concessione Edilizia~~ **del permesso di costruire (DPR 380/01 agg. con D.Lgs 301/02)** con tutti i conseguenti oneri a carico della ditta richiedente.

**m) Parametri di intervento per gli insediamenti collettivi e di interesse generale a servizio delle aree produttive**

SC (Superficie coperta max ammissibile): 40% di SF

per edifici da realizzarsi in aderenza, SC max pari al 50% di SF

H max (altezza massima): ml 12,00 dal piano di campagna sistemato

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

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

SP (Superficie permeabile): 25% di SF

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente Piano, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti Norme o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

**n) Edifici destinati ad abitazione del custode o del titolare dell'azienda e/o degli insediamenti collettivi e di interesse generale a servizio della zona produttiva**

Sono l'abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti, essa deve essere accorpata all'opificio come si evince dalla Tav. delle tipologie edilizie. La superficie utile massima realizzabile per la destinazione residenziale non può superare la misura massima di mq 120 di superficie utile.

Qualunque sia il numero dei lotti accorpati da una sola unità produttiva, può essere realizzata una sola abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti.

**o) Modalità di progettazione e di esecuzione degli edifici**Verde interno al lotto

Per ogni lotto assegnato, costituito da una o più unità minime di intervento, dovrà essere prevista una superficie a verde in misura non inferiore al 10% della superficie libera del lotto (parcheggi inclusi). Nelle superfici a verde dovranno essere posti a dimora all'atto della costruzione, in forma definitiva, essenze arbustacee nella misura di un gruppo ogni mq 40.

Verde perimetrale ai lotti ed altre opere di urbanizzazione

Fermo restando le quantità di verde di cui al precedente art. 3.1, per ogni intervento è prescritta la piantumazione di alberi di medio ed alto fusto lungo le linee di recinzione dei lotti a distanza non inferiore a ml 10,00 l'uno dall'altro.

Gli allacci alla rete di gas metano, idrica, elettrica, telefonica e le attrezzature tecnologiche saranno realizzate dal concessionario a sue spese e cura, in conformità alle prescrizioni esecutive, entro il termine temporale della validità della ~~Concessione Edilizia~~ **del permesso di costruire (DPR 380/01 agg. con D.Lgs 301/02)** e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Attuazione del Piano

Al fine tecnico di garantire la razionale attuazione del Piano per la zona produttiva di Nereto, l'Amministrazione condiziona il rilascio della concessione di costruzione a:

- 1) presentazione di un progetto comprendente tutte le opere edilizie e le sistemazioni del terreno (verde, piante, parcheggi, ecc.);
- 2) perfezionamento di tutti gli atti giuridici attinenti al regime di proprietà compreso anche la definizione dei vincoli di uso pubblico per i passaggi pedonali e per i carrabili;
- 3) stipula della convenzione tra assegnatario, proprietario e Amministrazione Comunale.

Lotti edificatori

La suddivisione in lotti risponde alla finalità della definizione del regime di proprietà.

Zona a verde pubblico

In tale zona è posto il vincolo di conservare la destinazione dei suoli esistente al momento dell'approvazione del Piano o la loro trasformazione eventuale a spazi aperti alberati o sistemati con essenze arbustacee ad uso pubblico.

**Art. 6.5-Zona produttiva di antica formazione (Zona D1)**

Sono aree industriali ed artigianali esistenti in gran parte già edificate ed urbanizzate; per tali aree valgono i parametri edilizi di cui all'art. 6.4, l'intervento è diretto.

**Art. 6.6-Zona agricola (~~Zona E~~)****Zona agricola E normale (prescr. S.U.P.)**

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

Il patrimonio edilizio rurale esistente, quando non più funzionale agli usi agricoli, potrà essere convertito a destinazione residenziale o per attività connesse con l'agriturismo o la ricettività rurale purchè nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore previa Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale che garantisca le appropriate metodologie di recupero degli edifici, il ripristino di adeguate entità e qualità arboree nel fondo quali filari, siepi, ecc., la pratica di colture compatibili. In tali zone, in generale, non occorre modificare i tracciati e le caratteristiche delle viabilità esistenti.

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

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

Sono sconsigliate pavimentazioni in emulsione bituminosa.

Il Comune di Nereto è ricompreso nella prima fascia così come stabilito al punto 4 dell'art. 24 delle NTA del PTP approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 20 del 30-03-2001, pertanto la superficie minima dell'unità aziendale non deve essere inferiore a 3 (tre) ettari, fatto salvo quanto indicato al 3° comma dell'art. 24 delle NTA del PTP dove l'unità minima aziendale non può essere inferiore ad 1 (uno) ettaro.

**a) Utilizzazione edificatoria del suolo agricolo**

L'utilizzazione edificatoria del suolo agricolo è consentita solo per residenze riferite esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola così come definite all'art. 24 comma 2 delle NTA del PTP ed alle esigenze abitative degli imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 70 comma 4 L.U.R. 18/83 e della L.U.R. 70/95 nel testo vigente.

La nuova edificazione, quando è ammessa, è comunque subordinata alla presenza di acqua potabile, della rete di energia elettrica con potenza sufficiente per le attività abitative e produttive previste, ove mancanti tali infrastrutture, devono essere realizzate dal richiedente prima del rilascio dell'abitabilità o agibilità.

<b>Unità minima aziendale</b>	3 ettari – 1 ettaro nei casi indicati dall'art. 24 comma 3 delle NTA del PTP
<b>Indice di utilizzazione fondiaria UF</b>	0,01 mq/mq
<b>Altezza massima</b>	ml 7,50
<b>Distanza dai confini</b>	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
<b>Distanza dalle strade</b>	ml 10,00 salvo allineamento fornito dall'U.T.C.
<b>Distanza tra fabbricati</b>	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
<b>Note</b>	E' ammessa la costruzione in aderenza
<b>Volume massimo ammissibile</b>	800 mc

Per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione secondo quanto contenuto all'art. 30 della L.U.R. 70/95 nel testo vigente, mentre per gli edifici, la cui ubicazione non è conforme alle norme e leggi vigenti in merito alla loro distanza dalle strade, dai confini di proprietà o da altri edifici, è consentita la demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di proprietà in posizione regolare fermo restando superfici, volumi e destinazioni d'uso esistenti, nel rispetto dell'originaria tipologia edilizia.

#### **b) Manufatti connessi alla conduzione del fondo**

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

#### **- Zona agricola di rilevante interesse economico E1 (prescr. S.U.P.)**

In tale zona, oltre a quanto previsto nella zona agricola E, è altresì consentita la realizzazione di impianti produttivi come prescritto dall'art. 72 L.U.R. 70/95 nel testo vigente. L'unità minima aziendale deve essere nel rispetto di quanto previsto dall'art. 24 delle NTA del vigente PTP. (prescr. S.U.P.)

**e) Impianti produttivi nei suoli agricoli**

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

**Art. 6.7-Zone a destinazione pubblica e/o di uso pubblico (Zona F)**

Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione anche mediante procedimento espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti competenti; esse sono destinate a spazi per attrezzature di interesse sia comunale che sovracomunale. Gli interventi su dette aree potranno essere anche attuati da privati o da altri enti pubblici purchè in regime convenzionato con il Comune.

La zona F si articola nelle seguenti sottozone:

**SOTTOZONA F1 (Zona per attrezzature di interesse comune)**

La sottozona F1 riguarda aree destinate a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo realizzabili da Amministrazioni ed Enti pubblici, da società pubblico-private o da privati tramite Convenzione con l'Amministrazione Comunale. Gli usi consentiti sono individuati all'art. 4.3 punto 4 (d1,d3,d4,d5,d6 e c1 nella percentuale massima del 25% della SUE ammissibile [OSS. 86]) delle presenti Norme. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto previo PUE rispettando gli indici ed i parametri riportati nella seguente tabella:

<b>TABELLA SOTTOZONA F1</b>	
<b>Indice di utilizzazione fondiaria UF</b>	0,80 mq/mq
<b>Rapporto di copertura</b>	40%
<b>Altezza massima</b>	ml 13,50
<b>Distanza dai confini</b>	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
<b>Distanza dalle strade</b>	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
<b>Distanza tra fabbricati</b>	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
<b>Superficie permeabile</b>	30%-25% [OSS. 79 P 16]
<b>Parcheeggi</b>	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso
<b>Note</b>	E' ammessa la costruzione in aderenza
<b>Indice di piantumazione</b>	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

**SOTTOZONA F2 (impianti sportivi)**

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

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

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

<b>TABELLA SOTTOZONA F2</b>	
<b>Indice di utilizzazione fondiaria UF</b>	0,60 mq/mq
<b>Rapporto di copertura</b>	50%
<b>Altezza massima</b>	ml 14,00
<b>Distanza dai confini per le costruzioni</b>	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
<b>Distanza dalle strade</b>	ml 10,00 salvo allineamento preesistente
<b>Distanza tra fabbricati</b>	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
<b>Superficie permeabile</b>	<del>30%</del> <b>25% [OSS. 79 P 16]</b>
<b>Parcheggi inerenti alle costruzioni</b>	20 mq/100 mq di SUE
<b>Parcheggi inerenti le strutture scoperte</b>	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso
<b>Note</b>	E' ammessa la costruzione in aderenza
<b>Indice di piantumazione</b>	1 albero di medio fusto ogni 50 mq di SF

**SOTTOZONA F3 (verde pubblico)**

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

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

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

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

**SOTTOZONA F4 (Zone per attrezzature tecnico-distributive e/o tecnologiche)**

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

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

Solo ed esclusivamente nell'area avente destinazione per attrezzature tecnologiche e/o tecnico-distributive individuata nel Fg. 7 p.lle 163-165-169-170-173-534-535—536 (area dove è ubicato l'impianto di depurazione) è consentito, previa acquisizione di tutti i pareri di Legge, la installazione di ante

**Art. 6.8-Zone a verde privato (Zona G)**

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

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

E' consentita altresì, in tali aree, la coltivazione ad orto ed il mantenimento di animali per il solo uso domestico. In tali aree, a complemento delle attrezzature, può essere concessa, a titolo precario, autorizzazione ad installare manufatti aventi massima superficie lorda di 10 mq, da destinarsi a deposito attrezzi.

**Art. 6.9-Attività artigianali esistenti alla data di adozione del PRE in aree esterne alle zone produttive**

Il PRE individua, con idonea campitura e numerazione, edifici esistenti attualmente destinati ad attività artigianali in aree non normate a tale uso. Per i detti edifici, così come individuati nelle cartografie di PRE, è consentito un premio di SUE pari ad un massimo del 100% della SUE esistente attualmente destinata ad attività artigianale.

Tale premio può essere utilizzato solo ed esclusivamente per ampliamento della superficie a destinazione artigianale esistente; non potrà essere frazionabile (quindi potrà essere utilizzato soltanto per l'ampliamento dell'attività in essere) e non potrà essere scorporabile dall'unità insediativa esistente.

Il riconoscimento delle attività artigianali così come individuate in aree esterne alla zona produttiva è da intendersi accordata ai soli edifici rimanendo i terreni alla naturale destinazione prevista dal PRE. (prescr. S.U.P.)

#### **Art. 6.10-Edifici residenziali esistenti**

Per I fabbricati residenziali esistenti, alla data di adozione del P.R.E., e che non abbiano utilizzato l'una tantum" prevista dallo strumento urbanistico vigente, in tutte le zone ad eccezione della zona storica A, è consentito un premio di SUE nella misura di seguito fissata:

- per fabbricati con SUE fino a 120 mq.....50%
- per fabbricati con SUE compresa tra 120 mq fino a 200 mq.....35%
- per fabbricati con SUE da 200 a 260.....20%

Rimane fermo, per le zone agricole, il limite massimo di 800 mc di volumetria.

Fermo restando l'altezza massima fissata da P.R.E., l'utilizzazione del premio di SUE può essere utilizzata sia in elevazione che in ampliamento nel rispetto della presente normativa. Detta norma si applica in deroga alle previsioni relative ai limiti ammessi di SUE e, in caso di sopraelevazioni, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati e nel rispetto, comunque, del Codice Civile e delle altre legislazioni vigenti in materia.

- per edifici e/o locali commerciali esistenti regolarmente autorizzati alla data di adozione del PRE, che non abbiano usufruito dell'una-tantum prevista dallo strumento urbanistico precedente e di quello vigente, in tutte le zone ad eccezione della zona storica "A", è consentito un premio massimo di SUE pari al 50% dell'esistente fermo restando l'altezza massima fissata dal PRE ed i parametri normativi previsti per i parcheggi nel PRE; l'utilizzazione del premio di SUE può essere utilizzata sia in elevazione che in ampliamento nel rispetto della presente normativa. Detta norma si applica in deroga alle previsioni relative ai limiti ammessi di SUE e, in caso di sopraelevazione, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati e nel rispetto, comunque, del Codice Civile e delle altre legislazioni vigenti in materia. [OSS. 28]

**INDICE**

PARTE PRIMA	1
CAPITOLO 1	1
DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI	1
Art. 1.1–Elaborati del Piano Regolatore Esecutivo	1
Art. 1.2–Validità ed effetti del PRE	2
Art. 1.3–Valutazione delle condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	3
Art. 1.4–Valutazione dell’attività di trasformazione del territorio	4
Rapporti con Piani sovracomunali	4
Art. 1.5–Direttive di comportamento	4
CAPITOLO 2	5
PIANO DELLA TUTELA	5
Art. 2.1–Disposizioni generali per la salvaguardia del patrimonio urbanistico collettivo	5
Art. 2.2–Disposizioni per la salvaguardia dell’ambiente costruito del patrimonio architettonico	7
Art.2.3–Disposizioni generali per la salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio rurale	8
Art. 2.5–Disposizioni generali per la salvaguardia del patrimonio archeologico	8
Art. 2.6–Disposizioni per la protezione civile	8
Art. 2.7–Disposizioni su ulteriori vincoli di inedificabilità	9
Art. 2.8–Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	10
CAPITOLO 3	12
REGIME EDIFICATORIO	12
Art. 3.1 – Definizioni ed applicazioni dei parametri edilizi ed urbanistici	12
Art. 3.2–Meccanismi premiali	22
PARTE SECONDA	24
CAPITOLO 4	24
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	24
PREVISIONI E VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO	24
Art. 4.1–Definizione di carattere generale	24
Art. 4.2–Classificazione del territorio comunale ai fini degli insediamenti urbanistici	25
Art. 4.3–Definizione degli usi e categorie di usi	25
Art. 4.4–aree destinate a parcheggio privato o privato di uso pubblico	27
Art. 4.5–aree destinate alla viabilità	28

## PARTE TERZA

29

CAPITOLO 5	29
PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.R.E.	29
Art. 5.1-Modalità di attuazione	29
Art. 5.2-Attuazione diretta	29
Art. 5.3-Programmi integrati di intervento	30
Art. 5.4-Programmi di recupero urbano	30
Art. 5.5-Programmi di riqualificazione urbana	30
Art. 5.6-Progetti Urbanistici Esecutivi (PUE)	31
CAPITOLO 6	32
Art. 6.1-Centro storico (Zona A)	32
Art. 6.2-Zone a prevalente destinazione residenziale (Zona B)	32
Art. 6.3-Aree di recupero e riqualificazione urbana (Zona C)	37
Art. 6.4-Zone a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale (Zona D)	38
Verde interno al lotto	46
Verde perimetrale ai lotti ed altre opere di urbanizzazione	46
Attuazione del Piano	46
Lotti edificatori	46
Zona a verde pubblico	46
Art. 6.6-Zona agricola ( <del>Zona E</del> )	47
Zona agricola E normale (prescr. S.U.P.)	47
Art. 6.7-Zone a destinazione pubblica e/o di uso pubblico (Zona F)	49
Art. 6.8-Zone a verde privato (Zona G)	51