

superi m 3,00

dai fabbricati: 10,00 m **fatte salve le preesistenze, che potranno essere mantenute nella posizione planimetrica d'origine** (4)

- 5) Tipologie edilizie: fabbricati isolati o case a schiera
- 6) Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a mc 1 ogni mc 10 di costruzione.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

L'indice di densità edilizia fondiaria è quello indicato dal cartiglio esistente sulle TAVOLE DI PIANO.

L'indice di densità edilizia fondiario è esteso all'intera superficie di proprietà comprensiva di spazi pubblici, previa redazione di S.U.E. e cessione gratuita al Comune delle aree a servizi **per la sola quota eccedente la quantità prevista all'art. 21 L.R. 56/77 (standards urbanistici)**.(3)

Dovrà comunque essere effettuata la verifica prescritta dal precedente art. 9 lettera e) punto 2).

L'area contraddistinta con il numero 139 viene assoggettata a permesso singolo. Per motivi di coerenza estetica e funzionali viene ammessa un'altezza massima pari all'edificio esistente e viene ammessa l'edificazione a confine o in aderenza. La nuova edificazione proposta deve adeguarsi alle caratteristiche estetiche e tipologiche del fabbricato esistente su via Tagliaferro, il quale in nessun caso potrà essere demolito. (7)

ART. 40 - AREE DI COMPLETAMENTO O DI NUOVO IMPIANTO (C. o N.I.)

Le aree di COMPLETAMENTO o di NUOVO IMPIANTO sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree C. o N.I. le aree contraddistinte con i numeri dal 51 a ~~189~~. **192** (8)

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

a) - Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizio ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché di attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive né moleste e terziarie in genere.

b) - Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso.

c) - Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le stalle, i porcilai, le concimaie e le attrezzature rurali in genere, nonché le attività di commercio all'ingrosso oltreché le attività industriali.

d) - Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio o a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate e alle pertinenze degli edifici.

INTERVENTI AMMESSI

a) - Gli interventi ammessi per le aree C. o N.I. sono:

- ampliamento - A6 (art. 20 N.d.a.);
- nuova costruzione - A7 (art. 21 N.d.a.);

b) - I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.a.

c) - Le opere di cui alle lettere a), b), e), d), e), f), g), v), dell'art. 51 della L.R. 5/6/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- 1) Rapporto di copertura del lotto netto
 - costruibile 35%
 - libera 35%
 - a verde 30% (su suolo permeabile)
- 2) Altezza massima: come risulta dal cartiglio esistente sulle TAVOLE DI PIANO
- 3) Piani fuori terra: come risulta dal cartiglio esistente sulle TAVOLE DI PIANO
- 4) Distanze minime inderogabili:
 - dalle strade: 6,00 m. o fili edilizi preesistenti
 - dai confini: 5,00 m. I bassi fabbricati previsti potranno sorgere al confine, purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta non superi i m. 3.
 - dai fabbricati: 10,00 m
- 5) Tipologie edilizie: fabbricati isolati o case a schiera
- 6) Le strade residenziali veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi, le recinzioni fra i lotti dovranno essere realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0,60 in misurati dal suolo.
- 7) Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni mc. 10 di costruzione.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

L'indice di densità di fabbricazione è quello indicato dal cartiglio esistente sulle TAVOLE DI PIANO.

L'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie di proprietà comprensiva di spazi pubblici, previa redazione di S.U.E. e cessione gratuita al Comune delle aree a servizi. **per la sola quota eccedente la quantità prevista all'art. 21 L.R. 56/77 (standards urbanistici).** (3)

Dovrà comunque essere effettuata la verifica prescritta dal precedente art. 9 lettera e) punto 2).

L'area contraddistinta con il numero 175 viene assoggettata a permesso convenzionato. L'edificazione su detta area è vincolata alla preventiva dismissione delle aree a standards urbanistici come individuate nella planimetria di P.R.G.C. (4)

Nelle aree assoggettate S. U. E. (Strumento Esecutivo Convenzionato) , previo parere della Commissione Edilizia, può essere accettata la suddivisione in lotti da attuare singolarmente purché sia garantita per ciascuno idonea viabilità e le relative aree a standards urbanistici.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere utilizzabili autonomamente e non dovranno pregiudicare lo sviluppo dei rimanenti lotti.

Le relative aree standard individuate sulle tavole cartografiche potranno essere oggetto di diversa dislocazione migliorativa senza che questo comporti necessità di variante al piano, purché ne sia garantita la fruibilità e sia mantenuta la stessa superficie. (7)

Le aree contraddistinte con i numeri 116-117-118-119, per il rilascio di permesso singolo, sono obbligate alla preventiva dismissione gratuita o del vincolo di uso pubblico delle aree a standards urbanistici individuate nelle tavole di P.R.G.C. e della relativa viabilità di accesso.

L'area contraddistinta con il numero 189 è assoggettata a permesso convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni necessarie e la individuazione e dimissione delle aree a standards urbanistici

L'area contraddistinta con il numero 186 è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato per la riqualificazione della zona e la individuazione e dimissione delle aree a standards urbanistici (8)

Nell'ambito dei Piani esecutivi le aree destinate a viabilità sia interna che pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard

La viabilità interna e la viabilità pubblica dovranno essere dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento dei sottoservizi

Almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto dovranno essere destinati a verde permeabile.

La superficie di intervento destinata a verde dovrà essere localizzata preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento

Per l'edificazione dell'area residenziale 190:

- **si dovrà indirizzare l'edificazione nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità**
- **deve essere assicurata la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali ed particolare un idoneo sistema viario (9)**

L'area contraddistinta con il numero 192 viene assoggettata a permesso di costruire convenzionato.

Il permesso di costruire dovrà prevedere l'ampliamento della Viabilità pubblica per tutto il fronte dell'area, in misura non inferiore a 1,50 m, inoltre dovrà essere prevista una idonea area per l'inversione della marcia, il tutto come individuato cartograficamente negli elaborati della variante parziale n. 10.

La convenzione urbanistica dovrà disciplinare l'attuazione degli interventi a carattere privato di nuova edificazione e le relative modalità di assolvimento degli oneri urbanizzativi; inoltre dovrà contenere specifiche indicazioni e puntuali definizioni in merito alle modalità di attuazione delle modifiche previste alla viabilità pubblica, da attuare attraverso cessioni o assoggettamenti all'uso pubblico di tali spazi.

NORME DI MITIGAZIONE AMBIENTALE RELATIVE ALLA AREE N.89, N. 114 E N. 191 OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE N. 9 E N. 192 DELLA VARIANTE PARZIALE N.10

Ad integrazione di quanto previsto all'art. 54 delle vigenti N.T.A., gli interventi edilizi di nuova edificazione dovranno prevedere idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche, al fine di consentirne il riutilizzo per l'irrigazione, delle aree a verde privato, ai sensi delle vigenti norme di legge in materia (DCR n.117-10731 del 13/03/20017).

Al fine garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici, le aree a verde privato dovranno essere sistemate con siepi plurispecifiche ed alberature multiplanari, autoctone con le seguenti specifiche caratteristiche:

estetiche/ambientali (adattabilità al suolo, corretto inserimenti di essenze autoctone, con esclusione di essenze arboree di esclusivo valore estetico, ma prive di significativi elementi di identità territoriale).

agronomiche (compatibilità ambientale (idonee alberature a crescita rapida, buona capacità fogliare con conseguente maggiore capacità di assorbimento di CO₂/ altri inquinanti e compatibile produzione di VOC/ composti organici volatili

l'intervento edilizio previsto all'interno del lotto n. 192, oggetti della Variante parziale n. 10, dovrà prevedere inoltre, ove tecnicamente possibile in mantenimento di parte del frutteto esistente

Il progetto di sistemazione delle aree a verde dovrà essere contenuto negli elaborati progettuali per il ritiro del permesso di costruire.

I percorsi privati pedonali, le aree destinati a parcheggi privati e/o pubblici e le aree destinate a cortili, dovranno essere sistemate preferibilmente con tipologie di pavimentazioni di tipo permeabili o semipermeabili, nelle aree destinate a parcheggio autoveicoli dovranno essere piantumate, ove tecnicamente possibile, alberature autoctone di alto fusto, a titolo indicativo si segnalano le seguenti essenze: Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba, ecc. in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico. I nuovi edifici dovranno rispettare inoltre le specifiche norme in materia di risparmio energetico.

Tutti gli impianti di illuminazione esterni dovranno essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e in particolare dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto.

Gli interventi edilizi previsti all'interno dell'area di completamento n. 191 di nuova previsione) dovranno inoltre rispettare le specifiche norme di carattere geologico, contenute nella specifica relazione geologica, che costituisce parte integrante degli elaborati della variante parziale n. 9.

Gli interventi edilizi previsti all'interno dell'area di completamento n. 192 di nuova previsione) dovranno inoltre rispettare le specifiche norme di carattere geologico, contenute nella specifica relazione geologica, che costituisce parte integrante degli elaborati della variante parziale n. 10

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire il rispetto delle norme di tutela della Buffer zone del Sito UNESCO, di cui alle "Linee guida regionali per l'adeguamento dei PRG e dei REC", con particolare riferimento all'obiettivo 6 "Contenimento del consumo del suolo ed alto livello qualitativo degli interventi edilizi",

Il comma 6.a "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", stabilisce che si dovrà garantire per le nuove edificazioni l'utilizzo di tipologie, materiali e cromie compatibili con i caratteri e i valori paesaggistici dell'ambito oggetto di intervento, ricorrendo all'utilizzo di materiali e tipologie tradizionali.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.