



**COMUNE DI MAGIONE
PROVINCIA DI PERUGIA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE
PARTE OPERATIVA
NORME DI ATTUAZIONE**

INDICE

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo	1	FINALITA'	pagina	4
Articolo	2	RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	pagina	4

TITOLO II° NORME PER LA QUALITA' DELL'AMBIENTE

Articolo	3	TUTELA DEI BENI SPARSI DI VALORE ARCHITETTONICO (Va)	pagina	5
Articolo	4	TUTELA DEI BENI SPARSI DI VALORE TIPOLOGICO (Vt)	pagina	5
Articolo	5	BIOARCHITETTURA, CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, RECUPERO DELLE TECNOLOGIE TRADIZIONALI	pagina	6
Articolo	6	ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	pagina	7
Articolo	7	ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	pagina	7
Articolo	8	QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO	pagina	7
Articolo	9	DESTINAZIONI D'USO	pagina	7

TITOLO III° OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo	10	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pagina	10
Articolo	11	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	pagina	10

TITOLO IV° DISCIPLINA DELLE ZONE

Articolo	12	ZONE A	pagina	12
Articolo	13	AMBITI DI TUTELA DEI NUCLEI STORICI	pagina	14
Articolo	14	ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B	pagina	14
Articolo	15	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA BR	pagina	16
Articolo	16	ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C	pagina	18
Articolo	17	ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI D	pagina	20
Articolo	18	ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI D7 - SU	pagina	24
Articolo	19	ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI O COMMERCIALI DC	pagina	26
Articolo	20	ZONE DIREZIONALI PRODUTTIVE DD	pagina	27
Articolo	21	ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI DA	pagina	28
Articolo	22	ZONE PER SERVIZI AL TURISMO DR	pagina	30
Articolo	23	ZONE PER CAMPEGGI DT	pagina	31
Articolo	24	ZONE PER SERVIZI AL TURISMO DP - SU	pagina	34
Articolo	25	ZONA PER SERVIZIO SMALTIMENTO RIFIUTI DSR	pagina	35
Articolo	26	ZONE A VERDE PRIVATO E5	pagina	35
Articolo	27	ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE E6	pagina	36
Articolo	28	ZONE PER LA COLTIVAZIONE INTENSIVA DI PRODOTTI AGRICOLI O SIMILARI IN SERRA E7	pagina	36
Articolo	29	ZONE PER VERDE ECOLOGICO E8	pagina	37
Articolo	30	ZONE A VERDE PRIVATO ATTREZZATO PER LO SPORT E9	pagina	37
Articolo	31	ZONE PER STANDARDS DI INTERESSE GENERALE FG	pagina	38
Articolo	32	ZONE PER STANDARDS URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI FR	pagina	40
Articolo	33	SPAZI PUBBLICI	pagina	43

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 FINALITA'

1. Il territorio del Comune di Magione è assoggettato alle disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale suddiviso in parte strutturale e parte operativa, redatto ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in particolare alla L.R. 21.10.1997, n. 31 come modificata dalla L.R. 22.02.2005, n. 11, dalla L.R. 14.03.2000, n. 27, Piano Urbanistico Territoriale, nonché dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 59 del 23 luglio 2002.
2. Le presenti norme tecniche di attuazione della parte operativa del PRG, unitamente alle corrispondenti norme di attuazione della parte strutturale, agli elaborati grafici della parte operativa e della parte strutturale del PRG regolano la tutela e la valorizzazione del territorio, le trasformazioni urbanistiche, la realizzazione di servizi ed infrastrutture, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed hanno efficacia prevalente sui regolamenti comunali in materia urbanistica ed edilizia; sono tuttavia soggette ad eventuali modificazioni derivanti dall'emanazione di normative sovraordinate.

Articolo 2 RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

1. Il PRG Parte operativa detta norme per l'uso del suolo e le attività urbanistico-edilizie all'interno delle macroaree.
2. Il PRG Parte operativa ha recepito i contenuti della pianificazione sovraordinata in particolare: il Piano Urbanistico Territoriale (PUT) LR 27/2000, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 59 del 23.07.2002, il Piano di Bacino del Fiume Tevere secondo stralcio funzionale per il Lago Trasimeno PS2 nonché i contenuti della legislazione nazionale e regionale in materia e quella di settore che ha ricadute nella gestione del territorio

TITOLO II° NORME PER LA QUALITA' DELL'AMBIENTE

Articolo 3 TUTELA DEI BENI SPARSI DI VALORE ARCHITETTONICO (Va)

1. Il PRG Parte strutturale ha assunto il censimento degli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale approvato con DCC confermando la suddivisione in edifici di valore architettonico Va ed edifici di valore tipologico Vt.
2. Sugli edifici di valore architettonico gli interventi ammessi di MO, MS, RC, RE1, OI, DS, BA sono regolamentati dall'allegato 5 alle NTA del PRG, parte strutturale, che esplicita i contenuti della DGR 420/2007 che integra e sostituisce la DGR 1066/1999.
3. Non sono ammessi gli ampliamenti previsti dall'articolo 35 della L.R. 22 febbraio 2005, n. 11.
4. I progetti relativi agli interventi dovranno contenere, oltre alla documentazione di rito prevista dalla normativa vigente, il rilievo critico (ricerca storica, rilievo tipologico, rilievo geometrico, rilievo delle tecnologie costruttive e dei materiali, rilievo dei particolari costruttivi architettonici o tipologici significativi, rilievo fotografico con punti di ripresa documentati, rilievo altimetrico riferito a caposaldi stabili) sviluppato a scala non inferiore a 1:50 e, per i particolari costruttivi, in scala non inferiore a 1:5, e l'esauriente rappresentazione grafica e fotografica dell'edificio e del suo intorno. Il progetto dovrà tenere conto delle indicazioni derivanti dalla schedatura comunale soprattutto in relazione alle ragioni che l'hanno motivata e, di conseguenza, essere orientato al recupero dei valori singolari dell'edificio e al suo restauro.
5. E' ammessa, qualora supportata da una documentata ricerca storico architettonica, la ricostruzione di porzioni del manufatto parzialmente crollate, purché sia riconducibile alla definizione di edificio esistente di cui all'articolo 5 delle NTA del PRG, parte strutturale.
6. Gli stessi principi progettuali ispirati al restauro e risanamento conservativo inerenti agli edifici si applicano anche ai manufatti accessori (pozzi, forni, essiccatoi, ricoveri animali ...) che contribuiscono, quando presenti, a definirne il valore ambientale. Compatibilmente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con gli interventi ammissibili di MO, MS, RC, RE1, OI, DS, BA;
7. Le destinazioni ammesse sono residenziali, extralberghiere, agrituristiche e per la residenza d'epoca.
8. Qualora in prossimità dell'edificio principale a destinazione residenziale sia localizzato un annesso agricolo, funzionalmente legato all'edificio principale, sull'annesso, oltre agli interventi di MO, MS, RC, RE1, OI, DS, BA, è ammessa la RE e la RE2.

Articolo 4 TUTELA DEI BENI SPARSI DI VALORE TIPOLOGICO (Vt)

1. Sugli edifici di valore tipologico gli interventi ammessi di MO, MS, RC, RE, RE1, OI, DS, BA di cui all'articolo 8 delle NTA del PRG, parte strutturale, sono regolamentati dall'allegato 5 alle stesse norme che esplicita i contenuti della DGR 420/2007 che integra e sostituisce la DGR 1066/1999.
2. I progetti relativi agli interventi dovranno contenere, oltre alla documentazione prevista dalla normativa vigente, il rilievo critico (ricerca storica, rilievo tipologico, rilievo geometrico, rilievo delle tecnologie costruttive e dei materiali, rilievo dei

particolari costruttivi architettonici o tipologici significativi, rilievo fotografico con punti di ripresa documentati, rilievo altimetrico riferito a caposaldi stabili) sviluppato a scala non inferiore a 1:50 e, per i particolari costruttivi, in scala non inferiore a 1:5, e l'esauriente rappresentazione grafica e fotografica dell'edificio e del suo intorno. Il progetto dovrà tenere conto delle indicazioni derivanti dalla schedatura comunale soprattutto in relazione alle ragioni che l'hanno motivata e, di conseguenza, essere orientato al recupero dei valori singolari dell'edificio e al suo restauro globale. 3. Sugli edifici destinati a residenza sono ammessi gli ampliamenti con i limiti dimensionali dell'articolo 35 della L.R. 22 febbraio 2005, n. 11, da realizzarsi anche in un organismo autonomo ad una distanza non inferiore a 10,00 m e non superiore a 30,00 m avendo cura di evitare interferenze di visibilità. In questo ultimo caso l'intervento è subordinato alla predisposizione di Piano attuativo che preveda il recupero o la riqualificazione dell'edificio esistente e la realizzazione del nuovo, fermo restando che la nuova edificazione sia contestuale o successiva al completamento del recupero o della riqualificazione dell'edificio residenziale esistente.

4. Gli stessi principi progettuali ispirati alla conservazione dell'edificio si applicano anche ai manufatti accessori (pozzi, forni, essiccatoi, ricoveri animali ...) che contribuiscono, quando presenti, a definirne il valore ambientale. Compatibilmente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con gli interventi ammissibili di MO, MS, RC, RE, RE1, OI, DS, BA;
5. Le destinazioni ammesse sono residenziali, extralberghiere, agrituristiche e per la residenza d'epoca.

Articolo 5 BIOARCHITETTURA, CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, RECUPERO DELLE TECNOLOGIE TRADIZIONALI

1. Allo scopo di promuovere la salvaguardia dell'integrità ambientale e il risparmio di risorse naturali secondo i principi dello sviluppo sostenibile come definiti nella L.R. 19 novembre 2008, n. 17 adeguerà il proprio regolamento edilizio ai contenuti e con le modalità previste nella citata legge. Nelle more di tale adeguamento ritiene opportuno definire i contenuti di cui agli articoli successivi.
2. L'utilizzo di tecnologie di bioarchitettura o di recupero di materiali riciclati o di risparmio energetico, disciplinato dalla deliberazione regionale n. 547 del 24 maggio 2000 e dimostrato con relazione tecnica e perizia riferita al prezziario regionale, asseverate ai sensi di legge dal tecnico progettista, comporterà un ulteriore premio urbanistico consistente in una maggiorazione pari al 10% dell'indice di utilizzazione edificabilità territoriale (Ut) o fondiaria (Uf).
3. Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche, a risparmio energetico valutato ai sensi di legge con miglioramento superiore al 20% di quello previsto dalla normativa vigente, si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 30%, conformemente alla DCR n. 846 del 4 marzo 1998.
4. Ogni nuovo intervento che interessi le aree circostanti agli edifici, la viabilità e le sistemazioni del suolo, dovrà garantire la permeabilità delle superfici esterne alla pioggia. Con esclusione delle acque bianche provenienti dalle coperture, che saranno in ogni caso condotte ai recapiti previsti dalla rete comunale, le acque meteoriche che cadono sulle superfici esterne dovranno tornare al terreno. E' lasciata facoltà al proponente l'intervento sottoporre all'Amministrazione Comunale la soluzione di volta in volta ritenuta più adatta allo scopo. I progetti di recapito al sottosuolo delle acque meteoriche relative alla superficie scoperta di

ciascun lotto o insieme di lotti dovranno essere redatti da un geologo iscritto all'albo professionale.

5. E' vietata l'impermeabilizzazione (mediante bitumatura o altro) delle strade poderali e vicinali; in particolari casi è ammessa la depolverizzazione e l'impiego di bitumi a basso impatto.

Articolo 6 ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Ai fini dell'adeguamento degli edifici esistenti è consentita la sopraelevazione delle coperture fino ad un massimo di 30 cm, per provate ragioni strutturali, di miglioramento o adeguamento sismico, a prescindere dai limiti di altezza e di densità edilizia consentiti, con esclusione degli edifici classificati come beni sparsi di valore architettonico (**Va**) tipologico o ambientale (**Vt**), degli edifici compresi all'interno delle zone A e di quelli vincolati ai sensi della D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/39).

Articolo 7 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Il PRG Parte strutturale al fine di garantire a tutti i cittadini la piena godibilità dello spazio urbano e degli edifici ritiene significativo l'abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto della L. 9 gennaio 1989, n. 13, del DM 14 giugno 1989, n. 236 e della circolare 22 giugno 1989 n. 1669/U.L.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 devono essere rispettate negli interventi edilizi di: RC, RE, RE1, RE2, RE3, RU, NC con particolare riguardo agli edifici pubblici, nonché nella sistemazione di spazi esterni di pertinenza degli edifici.

Articolo 8 QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO

1. Il comune allo scopo di favorire l'informazione e la conoscenza del territorio ha informatizzato il PRG Parte strutturale secondo la procedura SIT (Sistema Informativo Territoriale) consentendo di accedere ai seguenti archivi territoriali:
 - dati del Nuovo Catasto Terreni (proprietà, partita, foglio, particelle, superficie);
 - dati toponomastici e anagrafici;
 - dati geografici (altimetria, vegetazione, geologia);
 - dati storici (archivi storici, catasto Chiesa, viabilità storica, bibliografia e testi);
 - dati ambientali (documentazione fotografica).
 - Le cartografie del PRG Parte strutturale e del PRG Parte operativa e gli studi ad essi allegati;
 - Le NTA del PRG Parte strutturale e le NTA del PRG Parte operativa
2. I piani attuativi, redatti ai sensi della normativa regionale vigente, dovranno essere integrati da una relazione storico/ambientale e da documentazione grafica e fotografica esauriente e allargata all'intorno. Le integrazioni saranno preferibilmente consegnate all'Amministrazione comunale sotto forma di file testo e di immagini trasferite su foto CD e contribuiranno alla formazione dell'archivio dati territoriale.

Articolo 9 DESTINAZIONI D'USO

Il PRG definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone o sub-zone, individuandole per funzioni e per quantità minima (in percentuale) la destinazione d'uso principale (**Up**), ove prevista.

Il cambiamento della destinazione d'uso è ammesso a condizione che la destinazione sia consentita dalla norma specifica di zona.

L'uso difforme rispetto alle prescrizioni del PRG è consentito nel caso di destinazione in essere alla data di adozione del PRG.

Gli elaborati di progetto allegati alle pratiche edilizie ed ai Piani Attuativi debbono indicare le destinazioni d'uso di ogni unità immobiliare secondo le categorie, sottocategorie e tipologie di seguito descritte.

Le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone omogenee si riferiscono alle funzioni sotto elencate:

funzione principale **residenziale**

Funzione relativa alle abitazioni. Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);
- le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze nocive nell'ambiente;
- le attività per il tempo libero.

funzione principale **terziaria - uffici**

Funzione classificata nelle due seguenti destinazioni:

- le attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, nonché di enti ed istituzioni pubbliche;
- gli studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.).

Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- la funzione residenziale;
- le attività commerciali di piccola distribuzione;
- le attività per la ristorazione, i pubblici esercizi;
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);
- le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze nocive nell'ambiente;
- le attività per il tempo libero.

funzione principale **terziaria - commercio**

Tale funzione viene classificata nelle seguenti tre destinazioni principali:

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività per la grande distribuzione;
- le attività per il commercio all'ingrosso.

Relativamente alle attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi, risultano compatibili le attività artigianali, le attività per il tempo libero, la residenza e gli uffici nei limiti prefissati dalla normativa di zona. Per quanto riguarda le altre due destinazioni sono compatibili gli spazi dedicati a funzioni di supporto strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale, quali la residenza dei proprietari e/o custodi (fino ad un massimo di mq 100 di **Suc** per unità produttiva) e gli uffici amministrativi dell'unità insediata. Sono altresì considerate compatibili le attività terziarie - uffici (studi professionali ed agenzie) e le attività per il tempo libero.

funzione principale **produttiva**

Tale funzione è propria delle attività manifatturiere, industriali ed artigianali in genere. Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- esposizioni e spazi per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda in essere, spacci, negozi;
- magazzini, depositi, silos;
- edifici di natura ricreativa aziendale a servizio degli addetti alle attività;
- uffici ed edifici direzionali di servizio alle attività produttive;
- residenza dei proprietari e/o custodi delle attività produttive (fino ad un massimo di mq 100 di superficie lorda di pavimento per unità produttiva).

funzione principale **produttiva - commerciale**

Tale funzione garantisce anche la mobilità d'uso delle aree industriali dismesse ed è riferita, per la parte commerciale, alla media e grande distribuzione o struttura di vendita. Ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 3 agosto 1999, n. 24 sono consentite, oltre alle destinazioni del punto precedente :

M2 Medie strutture superiori: esercizi aventi superficie compresa tra 250 e 2500 metri quadrati

G1 Grandi strutture inferiori: esercizi aventi superficie compresa tra 2501 e 5500 metri quadrati

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, le attività di ristorazione ed i pubblici esercizi, le quantità insediabili dovranno coincidere con quelle prefigurate negli strumenti di pianificazione settoriale. Nelle zone **C** non è ammesso l'insediamento della sola funzione complementare in assenza della funzione principale. I rapporti fra funzione principale e funzioni complementari sono definiti nel titolo VI° delle NTA del PRG, parte strutturale: di disciplina delle zone; la verifica dei rapporti indicati deve essere effettuata con riferimento a ciascuna zona omogenea.

funzione principale **produttiva-turistica**

Tale funzione è propria delle attività ricettive, produttive-turistiche alberghiere ed extralberghiere.

Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- - attrezzature per il turismo, lo spettacolo e convegni;
- - ristoranti, bar, pizzerie, tavole calde, rosticcerie e servizi complementari;
- - servizi di spiaggia, campeggi e strutture complementari.

TITOLO III° OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 10 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria riguardano: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Gli strumenti urbanistici prevedono, sulla base del regolamento regionale di cui all'articolo 62, comma 1, lettera b) della L.R. 22 febbraio 2005, n. 11 e dell'articolo 1, commi 258 e 259 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2008), aree aggiuntive o immobili, quali opere di urbanizzazione primaria, destinate ad insediamenti per l'edilizia residenziale pubblica e sociale.
2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.
3. Si definisce sede stradale l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato dalla L.R. 16 dicembre 1997, n. 46 (Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viario nel territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi) e relative disposizioni attuative.
4. Per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento (30%) della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta ha dimensione minima di m 2,50 per m 5,50. Le corsie di manovra hanno dimensione minima pari a m 3,50 e m 6,00, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal DM 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).
5. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a m 1,50, liberi da qualsiasi ostacolo.

Articolo 11 URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla L. 1 agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività simili e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti

destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.

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

Standards minimi per aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e sovracomunale (articolo 59 LR 27/2000)

• Per la salute e l'assistenza	1	mq/ab
• Per verde pubblico in parchi urbani e territoriali	5	mq/ab
• Per attrezzature per lo sport e per le attività culturali	5	mq/ab
• Per infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua, di quelle relative alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti, ai servizi di trasporto ed altri servizi del genere, alla protezione civile, nonché ad impianti di distribuzione di merci quali depositi, mercati generali, autostazione e scali ferroviari	5	mq/ab
• Totale	16	mq/ab

Standards minimi per aree pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali (articolo 60 LR 27/2000)

• Istruzione, scuola materna e dell'obbligo	4	mq/ab
• Attrezzature di interesse comune	2	mq/ab
• Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	5	mq/ab
• Parcheggi	3	mq/ab
• Totale	14	mq/ab

TITOLO IV° DISCIPLINA DELLE ZONE

Articolo 12 ZONE A

1. I Tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziale, **zone A**, sono le parti del territorio totalmente edificate interessate da aggregazione di edifici, o edifici isolati, con relative aree di pertinenza, aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, a destinazione prevalentemente residenziale, piccole attività produttive, artigianali e commerciali, attività turistico-ricettiva, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, nonché da spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli.
2. Le zone A sono costituite dai centri storici individuati conformemente al DM n. 1444/1968.
3. Nelle zone A, non è consentito:
 - Demolire gli edifici esistenti;
 - Ampliare gli edifici;
 - Aumentare la cubatura;
 - Aumentare il rapporto di copertura;
 - Aumentare l'altezza degli edifici con esclusione dell'inserimento delle componenti strutturali direttamente collegate a miglioramenti sismici delle strutture esistenti;
 - Modificare gli allineamenti esistenti;
 - Eliminare la presenza di apparati decorativi storici, eliminare elementi architettonici storici (ancorché isolati ed indipendenti dall'edificio);
 - Modificare le mura urbane e le porte urbane ove esistenti, esse dovranno essere assoggettate esclusivamente ad interventi di MO, MS, RC con esclusione di qualsiasi intervento di demolizione e integrazione e, nell'assoluto rispetto degli elementi costruttivi e dei materiali originali.
4. Nelle zone A si può intervenire:
 - In forma diretta mediante MO, MS, RC, RE1, OI, BA.
 - In forma indiretta con piano di recupero di iniziativa privata, pubblica o mista convenzionato con l'Amministrazione Comunale e approvato nelle forme di legge. I contenuti del piano attuativo di recupero devono essere integrati da:
 - rilievo critico (ricerca storico - artistica, rilievo tipologico, rilievo geometrico, rilievo sommario delle tecnologie costruttive e dei materiali, rilievo sommario dei particolari architettonici o tipologici, rilievo fotografico con punti di ripresa documentati, rilievo altimetrico riferito a caposaldi stabili)
 - rilievo dei profili architettonici esteso all'intorno
 - elaborati di progetto

I piani attuativi di recupero interessano:

 - il restauro di interi complessi edilizi;
 - la ristrutturazione in casi eccezionali di interi complessi edilizi per migliorarne i requisiti statici o igienici, anche equilibrando e distribuendo le densità abitative e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico;
 - il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale e urbanistico;
 - il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati.

5. Gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei contenuti dell'allegato 5 alle NTA del PRG parte strutturale.
6. Nelle zone A, in relazione alle destinazioni d'uso consentite, il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentate dalla normativa regionale in materia.
7. Nelle zone A le principali destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenze sono:
 - abitazioni;
 - esercizi pubblici;
 - studi professionali;
 - piccoli laboratori artigiani in cui vengano esplicate attività che non siano rumorose e che non emanino sostanze nocive, con annessi locali per la vendita al pubblico di quanto prodotto dai medesimi, sempre nei limiti di una superficie complessiva netta calpestabile (anche su più piani) di mq 100,00 (cento), comprendendo nella determinazione della predetta superficie massima anche i locali a servizi igienici, i locali per attività amministrative e dirigenziali, i locali di deposito dei prodotti da lavorare o lavorati;
 - uffici pubblici in genere;
 - uffici di polizia (o per forze dell'ordine in genere);
 - uffici postali e telefonici;
 - autorimesse pubbliche e private;
 - sedi di banche;
 - alberghi od affittacamere;
 - ristoranti;
 - sale da spettacolo;
 - locali per divertimento;
 - attività commerciali in genere come disciplinato dalle normative vigenti per l'inizio attività;e comunque tutto quanto non contrasti con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
8. Il cambiamento di destinazione d'uso, per superfici superiori a 30 mq, con o senza opere edilizie, è comunque subordinato al soddisfacimento degli standard connessi alla nuova destinazione valutati in riferimento alle quantità definite agli artt. 59, 60 e 61 della LR 27/2000.
9. **Densità edilizia.**

Ai sensi dell'articolo 7 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico/artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, il valore di 1,67 mq/mq.

10. **Altezza degli edifici.**

Negli interventi RC non é consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Negli interventi RE1, OI, BA l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) secondo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444.

11. **Distanza fra gli edifici.**

Negli interventi ammessi le distanze tra gli edifici, così come definite all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, ai sensi dell'articolo 9 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444.

Articolo 13 AMBITI DI TUTELA DEI NUCLEI STORICI

1. Nelle zone indicate dalla cartografia di PRG parte operativa a tutela dei nuclei storici è vietata ogni attività edificatoria. Per gli edifici presenti entro la perimetrazione degli ambiti di tutela dei nuclei storici sono ammessi gli interventi e le norme di cui all'articolo 45, commi 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16 delle NTA della parte strutturale del PRG.

Articolo 14 ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B

1. Sono le zone comprendenti tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi, totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, attività produttive artigianali compatibili con la residenza, attività commerciali, direzionali e turistico ricettive nonché spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli.
2. Nelle zone prevalentemente residenziali di completamento **B** il Comune, con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentato da specifica Delibera di Consiglio Comunale.
3. Gli interventi ammessi dovranno conformarsi a quanto già esistente senza alterare l'assetto morfologico in atto e rifarsi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali degli edifici esistenti.
4. In tali zone sono consentiti gli interventi di MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, AM nel rispetto dell'Uf del lotto di pertinenza, RU, NU, NC, DS, BA, OT, OP, D.
5. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente dove con **Uf** si indica l'indice

fondario, con **R_c** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **I_p** l'indice di permeabilità:

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

	CONDIZIONI	U_f	R_c	I_p
B₀		0,07	0,10	0,80
B₁		0,17	0,15	0,70
B₂		0,33	0,25	0,60
B₃		0,50	0,25	0,60
B₄		0,67	0,30	0,60
B₅		0,83	0,30	0,60
B₆		1,00	0,35	0,60

6. l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe all'applicazione dell'**I_p** e della **Sc** nel caso che gli interventi riguardino lotti di completamento residenziale o per servizi, già parzialmente edificati.

7. Destinazione d'uso

Zona prevalentemente residenziale di completamento. Funzione principale residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione principale :

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);
- le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze o variazioni nocive nell'ambiente.
- le attività per il tempo libero ovvero tutto ciò che non contrasti con il carattere preminentemente residenziale della zona.

8. Tipi di intervento

Gli interventi edilizi ammessi nelle zone **B** sono consentiti in attuazione diretta mediante il rilascio di Permessi a Costruire o Denuncia di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore.

9. Nelle zone **B** si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. ai fini della salvaguardia del valore paesaggistico delle aree. Gli interventi di completamento ammessi devono essere realizzati senza l'abbattimento di alberi o, qualora necessario, previo parere della Comunità Montana e con movimenti di terra limitati alle sole opere fondali ed alle sistemazioni interne dei lotti.

4. Altezze degli edifici

Nelle zone **B** le altezze, computate come all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale, non potranno essere superiori a quella degli edifici preesistenti e circostanti. A seguito del rilevamento degli edifici sono state individuate le altezze medie di ogni zona omogenea **B** del territorio di Magione. L'arrotondamento

all'unità di misura (1 metro) delle altezze rilevate costituisce l'altezza massima ammissibile di ciascuna zona. Le altezze massime ammissibili sono indicate nelle tabelle riportate su ciascuna tavola della parte operativa del PRG, scala 1:2000.

5. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini

Le distanze sono computate come all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale. Gli interventi ammessi di RE3, RE4, RU, NU, NC, AM dovranno rispettare la distanza minima di metri 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' consentita la costruzione in aderenza agli edifici esistenti nel rispetto delle norme del Codice Civile sezione VI[^]. La distanza minima dal confine delle nuove costruzioni dovrà essere non inferiore a metri 5. Distanze inferiori sono ammesse quando é manifesta la volontà dei confinanti, espressa mediante atto legale redatto e trascritto nei modi di legge, allegato alla domanda di rilascio del permesso di costruire del quale costituirà parte integrante ed imprescindibile, di voler rispettare comunque la distanza minima di metri 10 o di voler costruire in aderenza. Per gli interventi di RC, RE, le distanze fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, nel rispetto delle norme del Codice Civile in tema di distanze nelle costruzioni, e dei diritti di luce e veduta.

6. Distanze dalle strade o piazze

Le distanze sono computate come all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale. All'interno delle perimetrazioni urbane le distanze minime degli edifici di nuova edificazione dalle strade o piazze non saranno inferiori a 5 metri e, comunque, non inferiori a 10 metri dal ciglio opposto della strada, così come disposto al punto C3 del DM 3 marzo 1975. Per gli interventi di RC, RE1, RE2 le distanze non possono essere inferiori a quelle dei volumi edificati preesistenti. Gli interventi di RE3, RE4, RU, NU, NC, AM eseguiti all'interno delle perimetrazioni urbane dovranno rispettare la distanza minima di metri 5 da strade e piazze.

All'esterno delle perimetrazioni urbane gli interventi di RE3, RE4, RU, NU, NC, AM rispetteranno quanto previsto al comma precedente in presenza di sedi stradali di larghezza inferiore a metri 7, mentre dovranno porsi, nel rispetto delle prescrizioni sugli allineamenti sopra riportate, a distanza di:

- metri 7,5 per strade aventi sede di larghezza compresa tra metri 7 e metri 15;
- metri 10 per strade aventi sede di larghezza superiore a metri 15.

7. Deroga dai parametri relativi alla permeabilità dei suoli

Qualora, a causa della preesistente occupazione del suolo, di ragioni connesse con l'orografia o la tipologia edilizia esistente o di altra natura, purché provata, e rispettando comunque la tipologia edilizia di zona, non sia possibile attuare le prescrizioni di piano relative a indice fondiario, altezza e rapporto di copertura, è consentita la riduzione fino al 20% dell'indice di permeabilità indicato per ciascuna zona.

Articolo 15 ZONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA BR

1. Sono le zone di costituite da tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi, parzialmente degradati e parzialmente o totalmente dismessi nelle quali sono promossi processi di riqualificazione urbanistica e di completamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. A questo fine le zone BR sono soggette ad una normativa speciale che prevede l'incremento del 10% dell'indice fondiario subordinato all'approvazione di un piano attuativo interessante l'intera zona o parte funzionale di questa così come definita nel seguito. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente dove con **U_f** si indica l'indice fondiario, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **R_c** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **I_p** l'indice di permeabilità e con **U_p** la percentuale minima prevista per la destinazione d'uso principale:

ZONE RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA						
	CONDIZIONI	U_f	H	R_c	I_p	U_p
BR1	opzione di piano attuativo	0,35	8,0	0,25	0,50	60
BR2	opzione di piano attuativo	0,50	8,0	0,30	0,40	60
BR3	opzione di piano attuativo	0,65	8,0	0,30	0,40	60
BR4	opzione di piano attuativo	0,80	11,0	0,30	0,40	70
BR5	opzione di piano attuativo	0,90	8,0	0,60	0,05	70

2. Destinazione d'uso

Zona residenziale di riqualificazione urbana. Funzione principale residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);
- le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze o variazioni nocive nell'ambiente.
- le attività per il tempo libero.

3. Tipo di intervento

In relazione alla forma attuativa, individuale o consorziata, con variazione conseguente dei parametri urbanistici ammessi, valgono le seguenti modalità attuative:

- **l'attuazione diretta** mediante denuncia di inizio attività o permesso di costruire, regolamentata dalla normativa prevista per le zone **B** delle presenti NTA, fermo restando che l'indice di edificabilità fondiaria assunto é quello indicato nella precedente tabella.
- **l'attuazione indiretta**, con interventi edilizi subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo, utilizza l'incremento del 10% degli indici di edificabilità fondiaria riportati in tabella per ciascuna zona omogenea. I progetti dei piani attuativi saranno redatti e approvati in conformità alla normativa regionale vigente. I proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel PRG possono presentare una proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto

funzionale. Gli indici relativi agli standards urbanistici indicati alle all'articolo 34 delle NTA del PRG parte strutturale, sono dimezzati.

- La cessione gratuita delle aree pubbliche per standards può essere sostituita, a richiesta del proponente l'intervento, da adeguati servizi e infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto dell'intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche, ovvero dalla monetizzazione delle aree pubbliche sulla base della normativa regionale.

Articolo 16 ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C

- Comprendono le parti del territorio, definite all'articolo 2 punto C) del DM 2 aprile 1968, n. 1444, destinate a nuovi complessi insediativi che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente sia inferiore al limite previsti al punto B) della stessa legge. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente, dove con **Ut** si indica l'indice territoriale, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **Rc** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **Ip** l'indice di permeabilità e con **Up** la percentuale minima prevista per la destinazione d'uso principale:

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE						
	CONDIZIONI	Ut	H	Rc	Ip	Up
C	disciplinata da P.A. approvati o convenzionati					
C1A	disciplinata da P.A. approvati o convenzionati					
C1B	disciplinata da P.A. approvati o convenzionati					
C1	soggetta a piano attuativo	0,15	5,0	0,20	0,60	50
C2	soggetta a piano attuativo	0,20	5,0	0,20	0,60	50
C3	soggetta a piano attuativo	0,30	5,0	0,25	0,60	60
C4	soggetta a piano attuativo	0,50	8,0	0,25	0,60	70
C5	soggetta a piano attuativo	0,70	11,0	0,30	0,60	70
C6	soggetta a piano attuativo	0,20	9,0	0,25	0,60	70
C7	soggetta a piano attuativo	0,20	5,0	0,25	0,60	70

2. Destinazione d'uso

Zona prevalentemente residenziale di espansione. Funzione principale residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);
- le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze o variazioni nocive nell'ambiente.
- le attività per il tempo libero.

3. Tipo di intervento

L'intervento edilizio è subordinato alla preventiva approvazione del piano attuativo di cui alla normativa regionale. I proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel PRG possono presentare una proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto funzionale. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- la cessione gratuita, in tempi stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'articolo 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847 e all'articolo 20, punti I, II, III, IV della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, nonché la cessione gratuita delle eventuali aree ricomprese nella perimetrazione necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle che siano necessarie per collegare o allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota determinata in proporzione all'entità ed altre caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- i termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti comma;
- congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge. Il rilascio del permesso di costruire per i singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi (articolo 8 L. 6 agosto 1967, n. 765).

4. **Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono precisate all'articolo 33 delle NTA del PRG parte strutturale. Gli oneri conseguenti, ivi compresa la cessione gratuita delle aree pubbliche, saranno integralmente a carico dei proprietari interessati. La quantità minima di spazi pubblici al servizio dei nuovi insediamenti residenziali, conformemente all'articolo 60 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27, è la seguente:

- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: **5** mq/100 mc di costruzione (33 mq di superficie utile coperta, **Suc**).
- Parcheggi: **3** mq/100 mc di costruzione (33 mq di superficie utile coperta, **Suc**).

Gli spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport non potranno comprendere le fasce verdi lungo le strade o il verde comunque di risulta, classificabile quale verde ornamentale e dovranno essere collocati in luogo effettivamente utilizzabile per le finalità previste e definiti da unica porzione di terreno. Nella progettazione degli spazi esterni dovranno essere rispettate le norme citate nelle presenti NTA, per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. **Opere di urbanizzazione secondaria**

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite e dimensionate come all'articolo 34 delle NTA del PRG parte strutturale, saranno attuate mediante il contributo versato dai proprietari interessati. Tale quota sarà determinata dal Comune in relazione alle tabelle parametriche regionali (DPGR n. 373/98). Nelle zone

perimetrata dal PRG quali **piani attuativi plurizonali**, che comprendono, oltre alla destinazione urbanistica **C** standards urbanistici di PRG e viabilità é fatto obbligo agli interessati di realizzare, oltre alle opere di urbanizzazione primaria riportate all'articolo 34 delle NTA del PRG parte strutturale, gli eventuali standards pubblici e la viabilità previsti entro la perimetrazione e, quindi, di cedere gratuitamente al Comune le aree corrispondenti nei modi di legge.

6. **Distanze fra gli edifici, distanze dai confini, distanze dalle strade o piazze**

La distanza minima fra gli edifici, così come definite all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale, sarà non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri 10 fra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate.

La distanza minima dal confine delle costruzioni non potrà essere inferiore a metri 5.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- metri 5 per lato per strade di larghezza inferiore a metri 7;
- metri 7,5 per strade aventi sede di larghezza compresa tra metri 7 e metri 15;
- metri 10 per strade aventi sede di larghezza superiore a metri 15.

In ogni caso la distanza dal ciglio opposto della strada, così come disposto al punto C3 del D.M. 3 marzo 1975, non potrà essere inferiore a 10 metri.

7. Le zone **C** senza indice sono quelle per le quali, alla data di adozione della variante generale al PRG vigente, risulta adottato o approvato il relativo piano e nelle quali valgono i parametri urbanistici e le norme vigenti al momento dell'adozione o approvazione.
8. Norme specifiche per la zona **C1A**, comparto Sole e Pineta
Preso atto del piano di recupero urbanistico delle opere di urbanizzazione primaria del comparto "Sole e Pineta" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 13.6.1997, fermo restando l'indice previsto per la zona **C1**, gli interventi per la zona **C1A** del comparto "Sole e Pineta" sono subordinati al solo rilascio del permesso di costruire nel rispetto del piano di recupero richiamato e delle sue norme di attuazione.
9. Norme specifiche per la zona **C1B₂**, comparto Sole e Pineta
Preso atto del piano di recupero urbanistico delle opere di urbanizzazione primaria del comparto "Sole e Pineta" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 13.6.1997, fermo restando l'indice previsto per la zona **C1**, gli interventi per la zona **C1B** del comparto "Sole e Pineta" sono subordinati all'individuazione di subcomparti minimi di intervento per le opere di urbanizzazione primaria, da approvare con atto deliberativo della Giunta Comunale, alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato e trascritto per la realizzazione delle opere stesse, garantite ai sensi di legge, e al rilascio del permesso di costruire per i singoli progetti nel rispetto del piano di recupero richiamato e delle sue norme di attuazione.
10. Norme specifiche per la zona **C1**, AG 103
Le previsioni di PRG sono subordinate alla preventiva rimozione dei manufatti edilizi insistenti sulla particella 42 del foglio 83 del Comune di Magione.

Articolo 17 **ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI D**

1. Comprendono le parti del territorio, definite all'articolo 2 punto D) del DM 2 aprile 1968 n. 1444, interessate da tessuti esistenti di formazione recente e da zone di nuovo impianto, prevalentemente produttive. Sono le zone destinate al completamento o alla nuova costruzione di opifici industriali, artigianali, per il commercio all'ingrosso e direzionale e per servizi legati alle attività produttive. In tali zone non sono ammessi stabilimenti a rischio di incidente rilevante, di cui al DM 09.05.2001. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente dove con **Ut** si indica l'indice territoriale, **Uf** si indica l'indice fondiario, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **Rc** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **Ip** l'indice di permeabilità:

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI						
	CONDIZIONI	Ut	Uf	H	Rc	Ip
D	disciplinata da P.A. approvati o convenzionati					
D0			0,17	8,0		0,40
D1	soggetta a piano attuativo			15,5	0,50	0,40
D2				15,5	0,50	0,30
D3			0,67	5,0		0,30
D4			0,67	7,0		0,30
D5	soggetta a piano attuativo	1,00		8,0		0,40
D6			1,00	8,0		0,30

2. Destinazione d'uso

Zona per insediamenti produttivi. Funzione principale produttiva, tale funzione è propria delle attività manifatturiere, industriali ed artigianali in genere. Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- esposizioni e spazi per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda in essere, spacci;
- magazzini, depositi, silos;
- edifici di natura ricreativa aziendale a servizio degli addetti alle attività;
- uffici ed edifici direzionali di servizio alle attività produttive;
- residenza dei proprietari e/o custodi delle attività produttive (fino ad un massimo di mq 100 di superficie lorda di pavimento per unità produttiva).
- Attività commerciali sino a metri quadrati 2.500 purché inferiori al 30% degli interventi ammissibili.

3. Norme di carattere generale

Nelle zone D non sono consentite attività che producano esalazioni, scarichi o inquinamenti d'altra natura nocivi che non possano essere eliminati con metodi certificati e riconosciuti dalla normativa vigente.

Le altezze massime consentite, così come definite all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale, sono quelle riportate nella tabella. Per la determinazione dell'altezza massima non sono considerati gli eventuali volumi tecnici (ciminiera, torri di lavorazione, silos ...).

Le strutture a sbalzo e le pensiline, escluse quelle eventuali di copertura degli ingressi al lotto, che non devono comunque sporgere all'esterno del perimetro del lotto, devono rispettare le distanze dagli edifici e dai confini indicate nel seguito se la loro sporgenza è superiore a m 1,50.

L'attuazione delle previsioni di PRG é subordinata, per le zone D1 e D5 alla preventiva approvazione del piano attuativo di cui alla normativa regionale. I proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel PRG possono presentare una proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto funzionale.

Ai sensi della normativa regionale la quantità minima di spazi destinati a parcheggio pubblico, escluse le sedi viarie, qualora queste non si configurino come smistamento dei pettini di parcheggio, non potrà essere inferiore al 10 % della superficie interessata dall'intervento, la quantità minima di spazi da utilizzare a verde ornamentale non potrà essere inferiore al 5% della superficie interessata dall'intervento.

Le distanze minime fra facciate di edifici appartenenti alle zone D sarà non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri 10 fra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate.

Le distanze minime dai confini degli edifici appartenenti alle zone D sono:

- Per le zone D3, D4, D5, D6 non inferiori a metri 5;
- Per le zone D0, D1 e D2, non inferiori a metri 10;

Ai sensi dell'articolo 61 punto 7 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), la cessione gratuita delle aree pubbliche per standards può essere sostituita, a richiesta del proponente l'intervento, da adeguati servizi e infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto dell'intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche, ovvero dalla monetizzazione delle aree pubbliche sulla base di valori e modalità di pagamento determinate dall'Amministrazione Comunale.

4. Norme specifiche per le zone D0

5. **Destinazioni d'uso**

Impianti di distribuzione carburanti (stazioni di servizio, articolo 53 quater delle NTA del PRG parte strutturale), comprese le pompe di erogazione, cisterne interrate, pensiline ed edifici di servizio così come previsti dalla vigente normativa regionale nonché: "servizio all'autoveicolo" l'attività artigianale o commerciale connessa alla manutenzione o alla riparazione degli autoveicoli, quale lavaggio, grassaggio, servizio gomme, meccanico, elettrauto e simili; "servizio alla persona" quello volto a rendere al conducente, e alle altre persone che con esso viaggiano, più comoda, sicura o utile la sosta o la prosecuzione del viaggio, quale gabinetti per uso pubblico, telefono pubblico, bar, ristorante, albergo, informazione turistica, attività artigianale o commerciale diversa da quelle di cui al punto precedente e simili.

6. **Distanze fra gli edifici - distanze dai confini**

La distanza minima tra facciate di edifici diversi è di metri 20, la distanza minima tra gli edifici e il confine è di metri 10.

7. Norme specifiche per le zone D1 e D2

8. **Destinazioni d'uso**

Attività industriali e manifatturiere di ogni tipo, attività artigianali, attività commerciali di grandi dimensioni come depositi all'ingrosso e grandi magazzini per la raccolta e lo smistamento delle merci. E' consentita la costruzione di un alloggio della superficie massima di metri quadrati 100 di superficie utile coperta (Suc) da destinare all'abitazione del custode o del conduttore dell'attività e di attrezzature di servizio per il personale (spogliatoi, servizi igienici e sanitari,

mense, locali di ristoro e quanto necessario per l'assistenza ed il servizio degli addetti) nonché uffici direzionali a servizio dell'attività con servizi relativi.

9. Distanze fra gli edifici - distanze dai confini

La distanza minima tra facciate di edifici diversi è di metri 20, la distanza minima tra gli edifici e il confine è di metri 10.

10. Parcheggi privati

Dovranno essere realizzati parcheggi privati in ragione di un posto macchina (25 mq compresi gli spazi di manovra) ogni due addetti.

11. Norme speciali per la zona SC64

Nell'ambito del comparto D2 SC64, con riguardo alle particelle n. 292, 1140, 1139, 1137, 293, 353, 295 e 275 del foglio n. 31, la distanza degli edifici dai confini di proprietà potrà essere derogata previa stipula di un atto pubblico tra le parti debitamente registrato e trascritto.

12. Norme specifiche per le zone D3

13. Destinazioni d'uso

Attrezzature per la pesca e l'assistenza e manutenzione dei natanti. E' consentita la costruzione di un alloggio della superficie massima di metri quadrati 100 di superficie utile coperta (Suc) da destinare all'abitazione del custode.

14. Parcheggi privati

Dovranno essere realizzati parcheggi privati in ragione di un posto macchina (25 mq compresi gli spazi di manovra) ogni due addetti.

15. Distanze fra gli edifici - distanze dai confini

La distanza minima tra facciate di edifici diversi è di metri 10, la distanza minima tra gli edifici e il confine è di metri 5.

16. Norme specifiche per le zone D4

17. Destinazioni d'uso

Attrezzature ed edifici per l'allevamento, l'addestramento e il ricovero di cani. E' consentita la costruzione di un alloggio della superficie massima di metri quadrati 100 di superficie utile coperta (Suc) da destinare all'abitazione del custode.

18. Parcheggi privati

Dovranno essere realizzati parcheggi privati in ragione di un posto macchina (25 mq compresi gli spazi di manovra) ogni addetto.

19. Distanze fra gli edifici - distanze dai confini

La distanza minima tra facciate di edifici diversi è di metri 10, la distanza minima tra gli edifici e il confine è di metri 5.

20. Norme specifiche per le zone D5 e D6

21. Destinazioni d'uso

Attività industriali, artigianali, commerciali. E' consentita la costruzione di un alloggio della superficie massima di metri quadrati 100 di superficie utile coperta (Suc) da destinare all'abitazione del custode o del conduttore dell'attività e di attrezzature di servizio per il personale (spogliatoi, servizi igienici e sanitari, mense, locali di ristoro e quanto necessario per l'assistenza ed il servizio degli addetti) nonché uffici direzionali a servizio dell'attività con servizi relativi.

22. Distanze fra gli edifici - distanze dai confini

La distanza minima tra facciate di edifici diversi è di metri 10, la distanza minima tra gli edifici e il confine è di metri 5.

23. Parcheggi privati

Dovranno essere realizzati parcheggi privati in ragione di un posto macchina (25 mq compresi gli spazi di manovra) ogni addetto.

Articolo 18 ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI D7 - SU

1. Comprendono le parti del territorio, definite all'articolo 2 punto D) del DM 2 aprile 1968 n. 1444, destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente dove con **If** si indica l'indice fondiario, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **Rc** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita e con **Ip** l'indice di permeabilità:

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI					
	CONDIZIONI	If mc/mq	H ml	Rc mq/mq	Ip mq/mq
D7		0,65	8,00	0,10	0,40

2. Destinazione d'uso

Zona per nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

3. Norme di carattere generale

Nella zona D7 non sono consentite attività che producano esalazioni, scarichi o inquinamenti d'altra natura nocivi che non possano essere eliminati con metodi certificati e riconosciuti dalla normativa vigente. E' fatto obbligo di realizzare opere e sistemi per il contenimento dell'impatto visivo e acustico e per l'abbattimento della propagazione delle polveri (es. barriere vegetali, pannelli, rilevati). Le altezze massime consentite sono quelle indicate nel primo comma. Per la determinazione dell'altezza massima non sono considerati gli eventuali volumi tecnici (ciminiera, torri di lavorazione, silos ...). Le strutture a sbalzo e le pensiline, escluse quelle eventuali di copertura degli ingressi al lotto, che non devono comunque sporgere all'esterno del perimetro del lotto, devono rispettare le distanze dagli edifici e dai confini indicate nel seguito se la loro sporgenza è superiore a ml. 1,50.

-Le distanze minime fra facciate di edifici appartenenti alle zone D non potranno essere inferiori a metri 10.

-Le distanze minime dai confini sono: Per le zone D7, non inferiori a metri 10;

-Le distanze minime dell'edificato dalla strada provinciale non potranno essere inferiori a metri 20;

Ai sensi dell'articolo 43 comma 3 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31 e successiva L.R. 22 febbraio 2005, n. 11, la quantità minima di spazi destinati a parcheggio pubblico, escluse le sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% della superficie interessata dall'intervento, la quantità minima di spazi da utilizzare a verde ornamentale non potrà essere inferiore al 5% della superficie interessata dall'intervento.

Ai sensi dell'articolo 64 punto 7 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), la cessione gratuita delle aree pubbliche per standars può essere sostituita, a richiesta del proponente l'intervento, da adeguati servizi e infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto dell'intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche, ovvero dalla monetizzazione delle

aree pubbliche sulla base di valori e modalità di pagamento determinate dall'Amministrazione Comunale.

4. Parcheggi privati

Dovranno essere realizzati parcheggi privati in ragione di un posto macchina (25 mq compresi gli spazi di manovra) ogni due addetti.

5. Aree di parcheggio e verde attrezzato al servizio di insediamenti produttivi, industriali e artigianali

Ai sensi dell'articolo 61 punto 2 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), la quantità minima di spazi al servizio di insediamenti produttivi, industriali e artigianali, necessaria alla realizzazione di parcheggi e di spazi per verde è, rispettivamente, non minore al 10% dell'intera superficie della zona destinata a tali insediamenti e non inferiore al 5% della stessa superficie da utilizzare come verde ornamentale. Negli spazi destinati a verde privato, ai sensi del punto 7 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31 e successiva L.R. 22 febbraio 2005, n. 11, le alberature di alto e medio fusto devono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità accerta la sussistenza di tale requisito. Una quota non inferiore al 50% delle aree di parcheggio e verde attrezzato dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. La restante quota, da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'articolo 2, comma 2, della L. 24 marzo 1989, n. 122. Il Comune di Magione, nel P.C.S. o con provvedimento motivato in relazione alla ubicazione degli insediamenti di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 61 punto 7 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), può prevedere la facoltà che la cessione delle aree pubbliche per standards sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento, da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche. Il Comune può altresì prevedere, con provvedimento motivato e a richiesta del proponente l'intervento, la monetizzazione delle aree pubbliche per standards in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari.

6. Fascia di rispetto stradale lungo il lato sx a salire della strada provinciale n. 317 di Agello

Nella fascia di rispetto stradale della zona D7 è vietata ogni attività edificatoria e di trasformazione del territorio.

Nelle zone di rispetto della strada è consentito realizzare le seguenti opere:

- parcheggi scoperti escluso qualunque manufatto edilizio connesso;
- cabine di distribuzione energia elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, etc.;
- recinzioni in rete metallica e/o in siepe arbustiva di altezza non superiore a metri 1,20 poste a distanza non inferiore a metri 1,50 dal confine. Sono vietate le recinzioni opache e in muratura di qualsiasi genere;
- strade a servizio dell'edificazione consentita; strade a servizio delle opere consentite nella fascia.

Ogni opera realizzata nelle fasce di rispetto e classificabile quale standards urbanistico non concorrerà al calcolo degli standards dovuti in applicazione delle presenti NTA.

7. Fascia di rispetto degli argini fluviali (lungo il lato dx a salire del Fosso Marinaccia)

Nella fascia di rispetto (ml. 10,00) lato a dx a salire del Fosso Marinaccia non è consentita alcuna attività edilizia o di trasformazione del territorio, ivi compresi i movimenti di terra, la modificazione della vegetazione, la regimazione non autorizzata delle acque, la trasformazione orografica del territorio, l'occupazione temporanea, anche con attrezzature mobili. Sono solo ammessi gli interventi diretti alla realizzazione di impianti e servizi per la tutela e migliore utilizzazione delle acque consentiti dalla specifica normativa statale e regionale, nonché la realizzazione autorizzata di impianti di fognatura, acquedotti, strade, elettrodotti, gasdotti etc..

8. Procedura SUAP: La presente norma discende dalla definitiva approvazione della procedura SUAP tramite il Consiglio Comunale, giusta atto n. 58 del 22.07.2008.

Articolo 19 ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI O COMMERCIALI DC

1. Comprendono le parti del territorio, definite all'articolo 2 punto D) del DM 2 aprile 1968 n. 1444, interessate da tessuti esistenti di formazione recente e da zone di nuovo impianto, ove è possibile la localizzazione di attività produttive o commerciali. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente dove con **U_f** si indica l'indice fondiario, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **R_c** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **I_p** l'indice di permeabilità:

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E/O COMMERCIALI					
	CONDIZIONI	U_f	H	R_c	I_p
DC1			15,5	0,50	0,30
DC2	soggetta a piano attuativo	1,00	8,0		0,40

2. Destinazione d'uso

Zona per insediamenti produttivi o commerciali.

In queste zone sono consentite, oltre alle attività industriali e artigianali, attività commerciali disciplinate dall'articolo 4 della L.R. 3 agosto 1999, n. 24, e cioè del tipo **M2** - *Medie strutture inferiori: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 250 e 2500 metri quadrati*, e **G1** - *Grandi strutture inferiori: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 2501 e 5500 metri quadrati*.

Nelle zone **Dc** non sono consentite attività che producano esalazioni, scarichi o inquinamenti d'altra natura nocivi e che non possano essere eliminati con metodi certificati e normativamente riconosciuti.

3. Altezze degli edifici

Le altezze massime consentite sono quelle riportate nella precedente tabella. Per la determinazione dell'altezza massima non sono considerati gli eventuali volumi tecnici (ciminiera, torri di lavorazione, silos ...).

4. Tipi di intervento

L'attuazione delle previsioni di PRG é subordinata, per le zone **Dc2**, alla preventiva approvazione del piano attuativo di cui alla normativa regionale. I proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel PRG possono presentare una proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto funzionale.

5. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini

Le distanze minime fra facciate di edifici appartenenti alle zone **Dc**, non potranno essere inferiori a metri 20,00.

Le distanze minime degli edifici dai confini sono:

- Per le zone **Dc1** non inferiori a metri 10;
- Per le zone **Dc2** non inferiori a metri 5.

Le strutture a sbalzo e le pensiline, escluse quelle eventuali di copertura degli ingressi al lotto, che non devono comunque sporgere all'esterno del perimetro del lotto, dovranno distare dal confine di proprietà non meno di metri 3,00.

Articolo 20 ZONE DIREZIONALI PRODUTTIVE DD

1. Comprendono le parti del territorio, definite all'articolo 2 punto D) del DM 2 aprile 1968 n. 1444, interessate da tessuti esistenti di formazione recente e da zone di nuovo impianto, ove è possibile la localizzazione di attività direzionali produttive. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente, dove con **Ut** si indica l'indice territoriale, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **Rc** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **Ip** l'indice di permeabilità:

ZONE PER INSEDIAMENTI A CARATTERE DIREZIONALE					
	CONDIZIONI	Ut	H	Rc	Ip
DD1	soggetta a piano attuativo	1,00	15,5	0,25	0,40

2. Destinazione d'uso

Zona per attività direzionali

Funzione principale **direzionale produttiva**: uffici ed edifici direzionali di servizio alle attività produttive.

Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- uffici pubblici e privati;
- attrezzature assistenziali e sociali;
- sale convegni;
- sedi di istituti bancari o assicurativi;
- sedi di organizzazioni sindacali;
- attività ricreative e per il tempo libero (cinematografi, dancing, centri di divertimento, bowling ...)
- attività ristorative, mense aziendali;
- centri di vita associata, asili nido, scuole materne;

3. Tipi di intervento

L'attuazione delle previsioni di PRG é subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo di cui alla normativa regionale. I proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto

definito nel PRG possono presentare una proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto funzionale.

4. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini

Le distanze minime fra facciate di edifici non potranno essere inferiori a metri 10. Le distanze minime dai confini degli edifici sono non inferiori a metri 5.

5. Aree di parcheggio

Ai sensi dell'articolo 61 punto a) della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), la quantità minima di spazi per parcheggio sarà pari al 60% della superficie lorda di pavimento adibita alle attività insediate. E' consentito ricavare la superficie richiesta per i parcheggi privati all'interno dell'edificio da realizzare.

6. Aree verdi

Ai sensi dell'articolo 61 punto a) della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), la quantità minima di spazi da destinare a verde ornamentale sarà pari al 40% della superficie lorda di pavimento adibita alle attività insediate. Negli spazi destinati a verde privato, le alberature di alto e medio fusto devono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità accerta la sussistenza di tale requisito.

Le aree per parcheggi e verde previste ai punti precedenti dovranno essere cedute gratuitamente al Comune in una quota non inferiore al 50 per cento. La restante quota, da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'articolo 2, comma 2, della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Il Comune di Magione, nel P.C.S. o con provvedimento motivato in relazione alla ubicazione degli insediamenti di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 61 punto 7 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), può prevedere la facoltà che la cessione delle aree pubbliche per standards sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento, da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche. Il Comune può altresì prevedere, con provvedimento motivato e a richiesta del proponente l'intervento, la monetizzazione delle aree pubbliche per standards in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari. Il Comune utilizza le somme ricavate esclusivamente per la realizzazione delle previsioni del P.C.S.

Articolo 21 ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI DA

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti turistico ricettivi, alberghieri ed extra alberghieri. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente, dove con **Ut** si indica l'indice territoriale, con **Uf** l'indice fondiario, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **Rc** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **Ip** l'indice di permeabilità:

ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO - RICETTIVI						
	CONDIZIONI	Ut	Uf	H	Rc	Ip
DA1	soggetta a piano attuativo	0,25		8,0	0,15	0,60
DA2			0,33	4,0	0,35	0,30

DA3			0,33	8,0	0,20	0,60
DA4	soggetta a piano attuativo	0,33		8,0	0,20	0,60
DA5			0,67	8,0	0,35	0,30
DA6	soggetta a piano attuativo	0,67		8,0	0,35	0,40

2. Destinazione d'uso

Zona per insediamenti turistico ricettivi.

In tali zone è consentito, conformemente alla normativa regionale vigente, costruire attrezzature ricettive, alberghiere ed extra alberghiere, ristoranti e servizi complementari, nonché attrezzature per il turismo, lo spettacolo e convegni.

3. Tipi di intervento

Nelle zone **DA1**, **DA4**, **DA6** l'attuazione delle previsioni di PRG é subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo. I progetti dei piani attuativi saranno redatti e approvati in conformità con la normativa regionale. I proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel PRG possono presentare una proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto funzionale.

4. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini

Le distanze minime fra facciate di edifici non potranno essere inferiori a metri 10.

Le distanze minime degli edifici dai confini non potranno essere inferiori a metri 5.

5. Aree di parcheggio e verde attrezzato al servizio di insediamenti turistico-residenziali

Ai sensi dell'articolo 61 punto 3 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), la quantità minima di spazi al servizio di insediamenti turistico-residenziali, per la realizzazione di verde attrezzato, parcheggio, escluse le sedi viarie, e attrezzature di interesse comune, è stabilita nella misura del 40 per cento della intera superficie della zona destinata a tali insediamenti.

6. Aree di parcheggio e verde attrezzato al servizio di insediamenti turistico-produttivi

Ai sensi dell'articolo 61 punto 4 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), la quantità minima di spazi al servizio di insediamenti turistico-produttivi, anche extralberghieri, necessaria alla realizzazione di parcheggi e di spazi per verde è, rispettivamente, di un posto macchina per ogni due posti letto previsti e di mq. 4 per ogni 33 mq di superficie urbanistica edificabile destinata all'attività.

Negli spazi destinati a verde privato indicate ai punti 32.5 e 32.6, ai sensi del punto 7 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, le alberature di alto e medio fusto devono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità accerta la sussistenza di tale requisito.

Una quota non inferiore al 50% delle aree di parcheggio e verde attrezzato dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. La restante quota, da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'articolo 2, comma 2, della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Il Comune di Magione, nel P.C.S. o con provvedimento motivato in relazione alla ubicazione degli insediamenti di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 61 punto 7 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), può prevedere la facoltà che la cessione delle aree pubbliche per standards sia sostituita, a richiesta del

proponente l'intervento, da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche. Il Comune può altresì prevedere, con provvedimento motivato e a richiesta del proponente l'intervento, la monetizzazione delle aree pubbliche per standards in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore in base alla normativa regionale e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari. Il Comune utilizza le somme ricavate esclusivamente per la realizzazione delle previsioni del P.C.S. dei proprietari.

7. Norma speciale per le macroaree 41 e 121

Nelle Macroaree Cava Carrozza I e Cava Carrozza II, zone SA105 e MB 31, aventi destinazione urbanistica DA4 il volume massimo ammesso complessivo per la realizzazione della struttura turistico ricettiva ai sensi della L.R. 18/06, vista anche la Determinazione regionale n. 77 del 13.01.09 relativa alla valutazione d'incidenza, è di 7.500 mc come da verbale della Conferenza Istituzionale.

Articolo 22 ZONE PER SERVIZI AL TURISMO DR

1. Comprendono le parti del territorio destinate a servizi al turismo: insediamenti turistico produttivi quali ristoranti, bar, pizzerie, tavole calde, rosticcerie e servizi complementari. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente, dove con **Ut** si indica l'indice territoriale, con **Uf** l'indice fondiario, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **Rc** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **Ip** l'indice di permeabilità:

ZONE PER SERVIZI AL TURISMO						
	CONDIZIONI	Ut	Uf	H	Rc	Ip
DR1			0,03	4,0	0,10	0,80
DR3 50	diritto di ampliamento del 50%		0,07	4,0	0,10	0,80
DR3			0,07	4,0	0,10	0,80
DR5			0,25	4,0	0,25	0,20

2. Destinazione d'uso

Zona per servizi al turismo.

In tali zone è consentito costruire attrezzature ricettive turistico produttivi quali ristoranti, bar, pizzerie, tavole calde, rosticcerie e servizi complementari (articolo 61 punto 1 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 e articolo 43 punto 2 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31).

3. Tipi di intervento

Gli interventi edilizi ammessi nelle zone DR sono consentiti in attuazione diretta mediante il rilascio di Permessi a Costruire o Denuncia di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore.

4. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini

Le distanze minime fra facciate di edifici non potranno essere inferiori a metri 10. Le distanze minime degli edifici dai confini non potranno essere inferiori a metri 5.

5. **Aree di parcheggio e verde attrezzato al servizio di insediamenti turistico - produttivi**

Ai sensi dell'articolo 61 punto 4 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.) la quantità minima di spazi al servizio di insediamenti turistico-produttivi, anche extralberghieri, necessaria alla realizzazione di parcheggi e di spazi per verde è, rispettivamente, di un posto macchina per ogni due posti letto previsti e di mq. 4 per ogni per ogni 33 mq di superficie urbanistica edificabile destinata all'attività. Negli spazi destinati a verde privato, ai sensi del punto 7 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, le alberature di alto e medio fusto devono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità accerta la sussistenza di tale requisito. Una quota non inferiore al 50% delle di parcheggio e verde attrezzato dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. La restante quota, da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'articolo 2, comma 2, della L. 24 marzo 1989, n. 122.

6. Il Comune di Magione, nel P.C.S. o con provvedimento motivato in relazione alla ubicazione degli insediamenti di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 61 punto 7 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), può prevedere la facoltà che la cessione delle aree pubbliche per standards sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento, da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche. Il Comune può altresì prevedere, con provvedimento motivato e a richiesta del proponente l'intervento, la monetizzazione delle aree pubbliche per standards in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari. Il Comune utilizza le somme ricavate esclusivamente per la realizzazione delle previsioni del P.C.S. dei proprietari.

7. Le zone **DR3 50**, contrassegnate nella cartografia di PRG, parte operativa, con il cartiglio 50, censiscono le attività produttive o per servizi, esistenti e legittimate, ammissibili all'interno degli ambiti B2 e B3 del PS2, che possono esercitare il diritto di ampliamento del 50% su aree già previste dal PRG previgente. L'esercizio del diritto di ampliamento è consentito all'interno di zone appositamente perimetrate nella parte operativa del PRG e alle condizioni e modalità stabilite al punto 4.5.1 dell'allegato A "caratteristiche tipologiche" della DGR 25 giugno 2003, n. 918.

8. **Norma speciale per la zona CS13a**

Nella zona CS13a, avente destinazione urbanistica DR3 è ammesso l'ampliamento dell'attività turistico ricettiva in corso di realizzazione ottenuto mediante la sopraelevazione di un piano, fermo restando il perimetro e l'altezza massima ammessa, come da verbale della Conferenza Istituzionale.

Articolo 23 ZONE PER CAMPEGGI DT

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti turistico ricettivi classificabili quali campeggi. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente, dove con **Ut** si indica l'indice territoriale, con **Uf** l'indice fondiario, con

H l'altezza massima ammissibile, con **Rc** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **Ip** l'indice di permeabilità:

ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI: CAMPEGGI

	CONDIZIONI	U _t	U _f	H	R _c	I _p
DT	disciplinate dai piani attuativi approvati o convenzionati					
DT 30	diritto di ampliamento del 30%		0,06	4,0	0,10	0,80
DT1			0,06	4,0	0,10	0,80
DT1 50	diritto di ampliamento del 50%		0,06	4,0	0,10	0,80
DT2	soggetta a piano attuativo	0,06		4,0	0,10	0,80

2. Destinazioni d'uso

In tali zone è consentita la realizzazione di attrezzature ricettive e di servizio di spiaggia e di campeggio fornite di spogliatoi, servizi igienici, di ristoro e di svago, di deposito di attrezzature per il servizio di spiaggia e di campeggio strettamente commisurati alle reali esigenze e dimostrate per mezzo di relazione asseverata sottoscritta da professionista competente.

3. Tipi di intervento

Nelle zone **DT2**, l'attuazione delle previsioni di PRG é subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo di cui alla L. 17 agosto 1942, n. 1150 e alla L.R. 21 ottobre 1997, n. 31. I progetti dei piani attuativi saranno redatti e approvati in conformità con quanto definito agli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31. Ai sensi della medesima legge, articolo 18 comma 3, i proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel PRG possono presentare una proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto funzionale.

4. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini

Le distanze minime fra facciate di edifici non potranno essere inferiori a metri 10. Le distanze minime dai confini degli edifici, anche a carattere precario, non potranno essere inferiori a metri 5.

5. Norme particolari

Nella realizzazione dei campeggi e delle attrezzature connesse dovranno essere rispettate le seguenti norme aggiuntive:

- Dovrà essere garantito il libero accesso alle spiagge.
- Dovrà essere comunque garantita la distanza minima di metri 30 di ogni tipo di costruzioni, fisse, tende, roulotte, autocaravan etc. dalla massima linea di avanzamento verso terra delle acque, individuata dalla isoipsa 257,33 m s.l.m. cioè la quota della soglia fissa dell'Emissario. Lo spazio di metri 30 così individuato sarà d'uso pubblico e mantenuto efficiente a cura e spese degli interessati.
- Le recinzioni sono consentite limitatamente alla protezione del campeggio e non potranno essere realizzate oltre la distanza minima sopra indicata.
- Potranno essere installate, nella misura massima del 30% delle piazzole, attrezzature fisse quali mobil-home e attrezzature simili purché non in muratura.

6. Aree di parcheggio e verde attrezzato al servizio di insediamenti turistico-residenziali

Ai sensi dell'articolo 61 punto 3 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), la quantità minima di spazi al servizio di insediamenti turistico-residenziali, per la realizzazione di verde attrezzato, parcheggio, escluse le sedi viarie, e attrezzature di interesse comune, è stabilita nella misura del 40% della intera superficie della zona destinata a tali insediamenti.

7. **Aree di parcheggio e verde attrezzato al servizio di insediamenti turistico-produttivi**

Ai sensi dell'articolo 61 punto 4 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), la quantità minima di spazi al servizio di insediamenti turistico-produttivi, anche extralberghieri, necessaria alla realizzazione di parcheggi e di spazi per verde è, rispettivamente, di un posto macchina per ogni due posti letto previsti e di mq 4 per ogni per ogni 33 mq di superficie urbanistica edificabile destinata all'attività.

Negli spazi destinati a verde privato indicate ai punti 34.6 e 34.7, ai sensi del punto 7 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, le alberature di alto e medio fusto devono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità accerta la sussistenza di tale requisito.

Una quota non inferiore al 50% delle aree di parcheggio e verde attrezzato dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. La restante quota, da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'articolo 2, comma 2, della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Il Comune di Magione, nel P.C.S. o con provvedimento motivato in relazione alla ubicazione degli insediamenti di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 61 punto 7 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), può prevedere la facoltà che la cessione delle aree pubbliche per standards sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento, da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche. Il Comune può altresì prevedere, con provvedimento motivato e a richiesta del proponente l'intervento, la monetizzazione delle aree pubbliche per standards in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari. Il Comune utilizza le somme ricavate esclusivamente per la realizzazione delle previsioni del P.C.S. dei proprietari.

8. Le zone **DT**, disciplinate dai piani attuativi approvati o convenzionati, censiscono le attività per insediamenti turistici per campeggi, esistenti e legittimate, ammissibili all'interno degli ambiti B2 e B3 del PS2, che possono esercitare il diritto di ampliamento del 30% su aree non pianificate dal PRG previgente. L'esercizio del diritto di ampliamento è consentito all'interno di zone appositamente perimetrate nella parte operativa del PRG, contrassegnate con il cartiglio 30 per le quali è consentita l'attuazione diretta con gli indici e parametri di cui alla tabella precedente e per quanto non contenuto in essa si riferisce al punto 4.5.2 dell'allegato A "parametri dimensionali e qualitativi" di cui alla DGR 25 giugno 2003, n. 918.

9. Le zone **DT1** censiscono le attività per insediamenti turistici per campeggi, esistenti e legittimate, ammissibili all'interno degli ambiti B2 e B3 del PS2, che possono esercitare il diritto di ampliamento del 50% su aree pianificate dal PRG previgente. L'esercizio del diritto di ampliamento è consentito all'interno di zone appositamente perimetrate nella parte operativa del PRG, 50, contrassegnate

con il cartiglio 50 per le quali è consentita l'attuazione diretta con gli indici e parametri di cui alla tabella precedente e per quanto non contenuto in essa si riferisce al punto 4.5.2 dell'allegato A "parametri dimensionali e qualitativi" di cui alla DGR 25 giugno 2003, n. 918.

Articolo 24 ZONA PER SERVIZIO AL TURISMO DP - SU

1. Comprendono le parti di territorio destinate alla promozione e vendita dei prodotti tipici locali, anche alimentari, servizi al turismo: insediamenti turistico produttivi quali ristoranti, bar, pizzerie, tavole calde, rosticcerie e servizi complementari. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente, dove con **U_f** l'indice fondiario, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **R_c** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **I_p** l'indice di permeabilità:

ZONE PER SERVIZI AL TURISMO					
	CONDIZIONI	U_f	H	R_c	I_p
DP		0,30	9,0	0,30	0,50

2. Destinazione d'uso

Zona per servizi al turismo.

In tali zone è consentito costruire attrezzature ricettive turistico produttivi quali ristoranti, bar, pizzerie, tavole calde, rosticcerie e servizi complementari nonché edifici da destinare alla promozione e vendita di prodotti tipici locali anche

3. Tipi di intervento

L'intervento è subordinato al rilascio del singolo permesso di costruire, previa individuazione, sistemazione e cessione degli standard urbanistici previsti dalla normativa regionale in materia.

4. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini

Le distanze minime fra facciate di edifici non potranno essere inferiori a m 10.

Le distanze minime dai confini degli edifici non potranno essere inferiori a metri 5.

5. Aree di parcheggio e verde attrezzato al servizio di insediamenti turistico - produttivi

Ai sensi dell'articolo 61 punto 4 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), la quantità minima di spazi al servizio di insediamenti turistico-produttivi, necessaria alla realizzazione di parcheggi e di spazi per verde è, rispettivamente, di un posto macchina per ogni due posti letto previsti e di mq. 4 per ogni per ogni 33 mq di superficie urbanistica edificabile destinata all'attività. Negli spazi destinati a verde privato, ai sensi del punto 7 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, le alberature di alto e medio fusto devono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità accerta la sussistenza di tale requisito. Una quota non inferiore al 50% delle di parcheggio e verde attrezzato dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. La restante quota, da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'articolo 2, comma 2, della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Il Comune di Magione, nel P.C.S. o con provvedimento motivato in relazione alla ubicazione degli insediamenti di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 61

punto 7 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (P.U.T.), può prevedere la facoltà che la cessione delle aree pubbliche per standards sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento, da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche. Il Comune può altresì prevedere, con provvedimento motivato e a richiesta del proponente l'intervento, la monetizzazione delle aree pubbliche per standards in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari. Il Comune utilizza le somme ricavate esclusivamente per la realizzazione delle previsioni del P.C.S. dei proprietari.

6. Procedura SUAP: La presente norma discende dalla definitiva approvazione della procedura SUAP tramite il Consiglio Comunale, giusta atto n. 96 del 22.12.2008.

Articolo 25 ZONA PER SERVIZIO SMALTIMENTO RIFIUTI DSR

1. Comprendono le parti di territorio destinate alla raccolta ed al recupero della rottamazione dei veicoli ed altro materiale ferroso. In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente, dove con **U_f** si indica l'indice fondiario, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **R_c** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **I_p** l'indice di permeabilità:

ZONE PER SERVIZI SMALTIMENTO RIFIUTI					
	CONDIZIONI	U_f	H	R_c	I_p
DSR		0,33	6,0	0,10	0,80

2. Destinazione d'uso

Zona produttiva finalizzata alla raccolta, recupero e rottamazione di veicoli ed altro materiale ferroso.

Sono considerati compatibili con la destinazione principale:

- uffici al servizio dell'attività;
- servizi igienici al servizio dell'attività;
- laboratori al servizio dell'attività;

proporzionati alla entità e funzionalità dell'attività svolta e nel rispetto delle condizioni ambientali con esclusione di abitazioni.

3. Tipi di intervento

Gli interventi sono consentiti mediante il rilascio del singolo permesso di costruire.

4. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini

La distanza minima degli edifici dal confine è di m 5,00;

La distanza minima tra gli edifici è di m 10,00;

5. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per custode fino ad un massimo di mq 100 di superficie lorda di pavimento.

Articolo 26 ZONE A VERDE PRIVATO E5

In queste zone, destinate a verde attrezzato, ornamentale o per orti, di iniziativa privata é consentita, oltre alle destinazioni strettamente connesse con il mantenimento a verde dell'area, la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport dimensionate secondo le esigenze funzionali nel rispetto delle norme sulla tutela della vegetazione indicate all'articolo 24 delle NTA della parte strutturale. Ad integrazione delle attrezzature ludiche o sportive é consentita la costruzione di manufatti di servizio nel rispetto della densità fondiaria di 0,0033 mq/mq e delle distanze minime dai confini e fra edifici, rispettivamente, di metri 5 e 10.

La realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport é subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo di cui alla L. 17 agosto 1942, n. 1150 e alla L.R. 22 febbraio 2005, n. 11 i cui contenuti sono richiamati al titolo II° di queste NTA. I progetti dei piani attuativi saranno redatti e approvati in conformità della L.R. 22 febbraio 2005, n. 11. I proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel PRG possono presentare una proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto funzionale.

Per gli edifici presenti entro la perimetrazione delle zone a verde privato sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE1, OI, DS e BA.

Per gli interventi ammessi valgono in ogni caso valgono le limitazioni di cui agli articoli 3 e 4 delle presenti NTA relative al patrimonio edilizio di particolare valore architettonico, tipologico e ambientale e il rispetto delle distanze minime previste per le zone **B**.

Articolo 27 ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE E6

L'estrazione di materiale di cava è consentito nelle aree del territorio comunale solo all'interno dei giacimenti di cava accertati ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 2/2000 e sulla base dei singoli progetti definitivamente approvati ed autorizzati.

L'estrazione di materiale di cava è consentito ai sensi della L.R. 2/2000 e relativo regolamento nelle aree di cava i cui progetti sono stati definitivamente approvati e l'attività è stata autorizzata prima della data di adozione del PRG Parte strutturale (30.01.2004).

Articolo 28 ZONE PER LA COLTIVAZIONE INTENSIVA DI PRODOTTI AGRICOLI O SIMILARI IN SERRA E7

Le tipologie ammesse, conformemente all'atto G.R. n. 7304 del 12.11.1997, sono:

- Serre realizzate con strutture leggere di qualsiasi materiale, facilmente smontabili e semplicemente appoggiate al terreno senza strutture fondali fisse, destinate ad un uso precario per la coltivazione temporanea o stagionale, con rivestimento o tamponatura costituito da tendaggi sintetici trasparenti, semitrasparenti o oscuranti, di facile avvolgimento. Altezza massima consentita metri 2,50 al colmo della copertura. Queste strutture sono considerate precarie e delle loro costruzioni deve essere data preventiva comunicazione al Sindaco corredata da atto di impegno della proprietà, registrato e trascritto, per la rimozione dei manufatti una volta dismessa la coltivazione, e da cauzione o polizza fidejussoria di importo pari al costo della loro rimozione, determinato da tecnico abilitato con dichiarazione asseverata.
- Serre realizzate con strutture leggere di qualsiasi materiale, dotate di strutture fondali fisse, pavimentate, destinate alla coltivazione temporanea, stagionale o permanente, con rivestimento o tamponatura costituito da tendaggi o

pannellature sintetiche trasparenti, semitrasparenti o oscuranti, di facile rimozione. L'altezza massima consentita è di metri 3,50 al colmo della copertura; è consentita anche la realizzazione di un muretto perimetrale per il contenimento del terreno coltivabile, purchè di altezza non superiore a metri 0,50. Queste strutture sono considerate "pertinenze" di cui all'articolo 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94, e devono essere autorizzate con permesso a costruire rilasciato previa presentazione di atto di impegno della proprietà, registrato e trascritto, per la rimozione dei manufatti una volta dismessa la coltivazione, e da cauzione o polizza fidejussoria di importo pari al costo della loro rimozione, determinato da tecnico abilitato con dichiarazione asseverata.

- Serre realizzate con strutture di qualsiasi materiale, dotate di strutture fondali fisse, pavimentate, dotate di impianti e collegamenti a reti tecnologiche, destinate alla coltivazione permanente, con rivestimento o tamponatura di varia natura. Queste strutture sono considerate "annessi agricoli" e devono essere autorizzate con permesso a costruire nel rispetto dei parametri urbanistici e della densità edilizia consentiti.

All'interno delle strutture può essere previsto un punto vendita delle dimensioni max di mq. 50 esclusivamente per i prodotti derivanti dall'azienda.

Tutti gli interventi sono soggetti alle norme urbanistiche, alla normativa locale e nazionale e al codice civile.

Articolo 29 ZONE PER VERDE ECOLOGICO E8

Sono le zone agricole poste a tutela di aree di particolare fragilità ambientale (corsi d'acqua, fossi) o di zone urbane o periurbane significative dal punto di vista ambientale. Sono individuate anche nella parte strutturale e non possono essere oggetto di variante predisposta al fine di definirne una diversa destinazione urbanistica.

Nelle zone **E8**, qualora non ricadenti entro perimetrazioni soggette a prescrizioni più restrittive (Parco del Lago Trasimeno), sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE1, OI, DS e BA .

Per gli interventi ammessi valgono in ogni caso le limitazioni di cui agli articoli 3 e 4 delle presenti NTA per il patrimonio edilizio di particolare valore architettonico, tipologico e ambientale e il rispetto delle distanze minime previste per le zone **B**.

Articolo 30 ZONE A VERDE PRIVATO ATTREZZATO PER LO SPORT E9

1. In tali zone é consentita la costruzione di edifici, attrezzature e servizi destinati allo sport e al tempo libero secondo i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente, dove con **Ut** si indica l'indice territoriale, con **Uf** l'indice fondiario, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **Rc** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **Ip** l'indice di permeabilità:

ZONE A VERDE PRIVATO ATTREZZATO PER LO SPORT						
	CONDIZIONI	Ut	Uf	H	Rc	Ip
E9			0,005	5,0	0,02	0,95

3. Tipi di intervento

Gli interventi sono consentiti mediante il rilascio del singolo permesso di costruire.

4. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini, altre disposizioni:

- distanza minima tra le facciate di edifici diversi pari a metri 10;
- distanza minima dai confini pari a metri 5,00;
- dotazione di parcheggi in misura adeguata all'infrastruttura da realizzare;
- architettura rispettosa dei valori estetici, morfologici, tipologici e ambientali dell'intorno.

Articolo 31 ZONE PER STANDARDS DI INTERESSE GENERALE FG

1. Comprendono le parti del territorio, definite all'articolo 2 punto F) del DM 2 aprile 1968 n. 1444, destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale, meglio definite all'articolo 42 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31 (standards urbanistici di interesse generale del PRG). In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente, dove con **Ut** si indica l'indice territoriale, con **Uf** l'indice fondiario, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **Rc** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **Ip** l'indice di permeabilità:

ZONE PER STANDARDS DI INTERESSE GENERALE							
FUNZIONE		CONDIZIONI	Ut	Uf	H	Rc	Ip
Istruzione superiore o universitaria	FGi		1,00		8,0	0,40	0,50
Salute e assistenza	FGs		1,00		11,0	0,30	0,50
Zone cimiteriali	FGc		1,00		11,0	0,30	0,50
Infrastrutture tecnologiche	FGt		1,00		5,0	0,30	0,50
Infrastrutture tecnologiche: Protezione Civile	FGt PC		1,00		5,0	0,30	0,50
Attrezzature per lo sport	FGa		1,00		8,0	0,20	0,50

2. Tipi di intervento

Gli interventi edilizi possono essere consentiti mediante attuazione diretta con rilascio del permesso di costruire.

3. ZONA PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE E UNIVERSITARIA FGi

In tali zone é consentita la costruzione di edifici, attrezzature e servizi secondo i seguenti parametri urbanistici:

- distanza minima tra le facciate di edifici diversi pari a metri 10;
- distanza minima dai confini pari a metri 5;
- altezza massima non superiore all'altezza media delle zone urbanistiche A, B, C, D confinanti e comunque inferiore a metri 8,00;
- dotazione di parcheggi e di verde attrezzato e ornamentale conforme alla normativa specialistica vigente;
- architettura rispettosa dei valori estetici, morfologici, tipologici e ambientali dell'intorno.

4. ZONA PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA FGs

In tali zone é consentita la costruzione di edifici, attrezzature e servizi secondo i seguenti parametri urbanistici:

- distanza minima tra le facciate di edifici diversi pari a metri 10;
- distanza minima dai confini pari a metri 5;
- altezza massima non superiore all'altezza media delle zone urbanistiche A, B, C, D confinanti e comunque inferiore a metri 11,00;
- dotazione di parcheggi e di verde attrezzato e ornamentale conforme alla normativa specialistica vigente;
- architettura rispettosa dei valori estetici, morfologici, tipologici e ambientali dell'intorno.

5. **ZONA PER CIMITERI FGc**

Nelle zone cimiteriali, l'edificabilità è subordinata alla regolamentazione specifica in materia.

E' consentita la costruzione di tombe, servizi complementari per il funzionamento del cimitero.

L'intervento è subordinato al rilascio del singolo permesso di costruire.

La distanza per le nuove costruzioni dal confine è fissata in ml. 0,50 e ml. 1,00 tra le facciate di edifici diversi.

6. **ZONA PER LE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE E DI DISTRIBUZIONE FGt**

In tali zone é consentita la costruzione di edifici, attrezzature e servizi rimandando agli indici e parametri della tabella, secondo i seguenti parametri urbanistici:

- distanza minima tra le facciate di edifici diversi pari a metri 10;
- distanza minima dai confini pari a metri 5,00;
- altezza massima non superiore a metri 8,00;
- dotazione di parcheggi in misura adeguata all'infrastruttura da realizzare;
- architettura rispettosa dei valori estetici, morfologici, tipologici e ambientali dell'intorno.

7. **ZONA PER LE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE: PROTEZIONE CIVILE FGt PC**

In tali zone é consentita la costruzione di edifici, attrezzature e servizi per la migliore assistenza alla popolazione al verificarsi di eventi calamitosi e sono dimensionate e progettate per l'installazione di prefabbricati, container e relativi servizi; dovranno essere inoltre dotate dei servizi essenziali (luce, acqua, fognature, ecc.) e non essere soggette a rischi incombenti.

Le aree di ricovero della popolazione devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

- IP = 30 % Sf;
- Uf = 0,30 mq/mq;
- H = 6,50 m.

8. **ZONA PER ATTREZZATURE PER LO SPORT E LE ATTIVITA' CULTURALI FGa**

In tali zone é consentita la costruzione di edifici, attrezzature e servizi destinati allo sport e al tempo libero, rimandando agli indici e parametri della tabella, secondo i seguenti parametri urbanistici:

- distanza minima tra le facciate di edifici diversi pari a metri 10;
- distanza minima dai confini pari a metri 5,00;
- altezza massima non superiore a metri 11,00
- dotazione di parcheggi in misura adeguata all'infrastruttura da realizzare;
- architettura rispettosa dei valori estetici, morfologici, tipologici e ambientali dell'intorno.

Articolo 32 ZONE PER STANDARDS URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI FR

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse collettivo, poste generalmente a servizio della residenza, meglio definite all'articolo 41 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31 (standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali del PRG) e all'articolo 59 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27 (PUT). In queste zone, con riferimento alla cartografia di PRG, parte operativa, valgono i parametri urbanistici indicati nella tabella seguente, dove con **Ut** si indica l'indice territoriale, con **Uf** l'indice fondiario, con **H** l'altezza massima ammissibile, con **Rc** il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con **Ip** l'indice di permeabilità:

ZONE PER STANDARDS AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI						
FUNZIONE		Ut	Uf	H	Rc	Ip
Istruzione: scuola materna e dell'obbligo	FRi	1,00		8,0	0,40	0,50
Attrezzature pubbliche, culturali e didattiche	FRd	1,00		8,0	0,40	0,50
Attrezzature di pubblico servizio	FRa	1,00		8,0	0,40	0,50
Spazi pubblici attrezzati a parco e per il tempo libero	FRv		0,05	5,0	0,02	0,95
Parcheggi pubblici	FRp					0,50
Chiese e servizi religiosi	FRc	1,00			0,40	0,50
Spiaggia	FRs					
Darsena	FRr					
Attrezzature private a carattere pubblico	Fap	1,00		12,5	0,30	0,50

2. Tipi di intervento

Gli interventi edilizi possono essere consentiti mediante attuazione diretta con rilascio del permesso di costruire.

3. ZONA PER L'ISTRUZIONE: SCUOLA MATERNA E DELL'OBBLIGO FRi

In tali zone é consentita la costruzione di edifici scolastici, attrezzature e servizi nei limiti sopra indicati e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- distanza minima tra le facciate di edifici diversi pari a metri 10;
- distanza minima dai confini pari a metri 5;
- altezza massima non superiore all'altezza media delle zone urbanistiche A, B, C, D confinanti e comunque inferiore a metri 8,00 e conforme alle disposizioni normative specifiche;
- dotazione di parcheggi e di verde attrezzato e ornamentale conforme alla normativa vigente;

- architettura rispettosa dei valori estetici, morfologici, tipologici e ambientali dell'intorno.

4. **ATTREZZATURE PUBBLICHE CULTURALI E DIDATTICHE FRd**

In tali zone é consentita la costruzione di edifici pubblici per attività culturali e didattiche, attrezzature complementari e servizi nei limiti sopra indicati e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- distanza minima tra le facciate di edifici diversi pari a metri 10;
- distanza minima dai confini pari a metri 5;
- altezza massima non superiore all'altezza media delle zone urbanistiche A, B, C, D confinanti e comunque inferiore a metri 8,00 e conforme alle disposizioni normative specifiche;
- dotazione di parcheggi e di verde attrezzato e ornamentale conforme alla normativa specialistica vigente;
- architettura rispettosa dei valori estetici, morfologici, tipologici e ambientali dell'intorno.

5. **ZONA PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO SERVIZIO FRa**

In tali zone é consentita la costruzione di edifici, attrezzature e servizi di pubblico servizio, quali uffici comunali, uffici postali, autorimesse dei mezzi pubblici e attrezzature di interesse pubblico realizzate da enti di diritto pubblico, senza limiti di superficie urbanistica, nei limiti sopra indicati e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- distanza minima tra le facciate di edifici diversi pari a metri 10;
- distanza minima dai confini pari a metri 5;
- altezza massima non superiore all'altezza media delle zone urbanistiche A, B, C, D confinanti e comunque inferiore a metri 8,00;
- dotazione di parcheggi e di verde attrezzato e ornamentale conforme alla normativa vigente;
- architettura rispettosa dei valori estetici, morfologici, tipologici e ambientali dell'intorno.

6. **SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO PER IL GIOCO E IL TEMPO LIBERO E LO SPORT FRv**

In tali zone é consentita la costruzione di edifici, attrezzature e servizi dedicati al godimento del verde pubblico (chioschi, servizi igienici, attrezzature fisse per il gioco e il tempo libero ...) nei limiti sopra indicati e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- distanza minima tra le facciate di edifici diversi pari a metri 10;
- distanza minima dai confini pari a metri 5,00;
- altezza massima non superiore a metri 11,00;
- dotazione di parcheggi in misura adeguata e comunque non inferiore a un posto macchina ogni 500 mq di verde;
- architettura rispettosa dei valori estetici, morfologici, tipologici e ambientali dell'intorno.

Nella zona SA149 di Sant'Arcangelo, tessuto esistente di formazione recente prevalentemente a servizi, sono ammessi, conformemente al verbale della Conferenza Istituzionale 13.1.2009, soltanto gli interventi per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di rilevante interesse

pubblico, nonché aree per servizi pubblici con l'esclusione di tutti gli interventi che riducano il fragmiteto e che alterino le caratteristiche ambientali della zona; gli interventi ammessi dovranno essere realizzati con metodologie a bassi impatto. E' esclusa ogni forma di edificazione e di riduzione della permeabilità del suolo.

7. ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI FRp

In tali zone non é consentita alcun tipo di edificazione. La superficie destinata a parcheggio dovrà essere pavimentata con materiali permeabili o dotata di sistemi di drenaggio distribuiti sull'intera area di parcheggio che garantiscano il ripristino dell'equilibrio idrogeologico precedente. Per questo ogni progetto di intervento dovrà essere accompagnato da relazione geologica redatta da tecnico qualificato ai sensi di legge e iscritto all'albo professionale.

Almeno il 10% della superficie dovrà essere destinata a verde pubblico ornamentale con messa a dimora di alberature di alto fusto aventi la funzione di riparare dal sole le autovetture parcheggiate.

8. ZONE PER CHIESE, SERVIZI RELIGIOSI FRc

In tali zone é consentita la costruzione di edifici, attrezzature e servizi dedicati al culto e ai servizi religiosi nonché la realizzazione delle attrezzature per attività complementari a queste strettamente connesse (attrezzature didattiche, alloggi, locali per riunioni o manifestazioni culturali e/o ricreative, attrezzature fisse per il gioco e il tempo libero ...), senza limiti di superficie urbanistica, nei limiti sopra indicati e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- distanza minima tra le facciate di edifici diversi pari a metri 10;
- distanza minima dai confini pari a metri 5;
- aree destinate a verde attrezzato e parcheggio, escluse le sedi viarie, non inferiore al 40% della superficie della superficie di zona.

9. ZONE PER SPIAGGIA FRs

In queste zone é vietata ogni attività edificatoria e di trasformazione morfologica del territorio, sono in particolare vietate le costruzioni anche di tipo provvisorio o precario, le recinzioni, i pontili, le scogliere, gli scavi, i riporti e i livellamenti del terreno, le pavimentazioni di qualsiasi tipo, la modificazione dei sistemi colturali arbustivi e arborei presenti, lo stazionamento con roulotte, case mobili o altro.

Sono consentite, con autorizzazione comunale e fatta salva la tutela dell'ambiente florofaunistico, le opere di sistemazione che ne migliorino l'uso di spiaggia.

10. ZONE PER DARSENA FRr

Tali zone sono destinate al servizio della darsena. E' assolutamente vietata l'edificabilità anche di attrezzature a carattere precario, fatta eccezione per i servizi tecnologici di darsena.

L'intervento per la realizzazione delle darsene è subordinato al rilascio del singolo permesso di costruire.

11. ATTREZZATURE PRIVATE A CARATTERE PUBBLICO Fap

Tali zone sono destinate alla costruzione di edifici per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, cinema, teatro, alberghi, negozi e simili.

Le dimensioni degli interventi saranno compatibili con le esigenze funzionali, senza limite di densità edilizia, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici. La distanza minima tra le facciate degli edifici diversi è di ml. 10,00 e di ml. 5,00 dal confine.

L'altezza massima degli edifici è di ml. 12,50.

La densità edilizia è di 1,00 mq/mq e la superficie destinata a parcheggio non dovrà essere inferiore a 2 volte quella dell'area coperta.

L'intervento edificatorio è lasciato alla libera iniziativa privata, fermo restando il carattere di attrezzatura di pubblico servizio. Dovranno essere garantiti opportuni parcheggi adeguati alle esigenze dell'attrezzatura da realizzare. l'intervento è subordinato al singolo permesso di costruire.

Articolo 33 SPAZI PUBBLICI

1. SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI

In tutte le zone omogenee di PRG nel caso di interventi edilizi che prevedano nuove attività commerciali sono subordinati al reperimento delle seguenti quantità minime di spazi pubblici:

-per superfici fino a 600 mq. 100% della superficie lorda di cui almeno l'80% a parcheggio (comprese le corsie di smistamento) e la residua parte a verde;

-per superfici da 600 mq. a 4.500 mq. il 150% della superficie lorda di cui almeno l'80% a parcheggio (comprese le corsie di smistamento) e la residua parte a verde;

-per superfici oltre i 4.500 mq. 200% della superficie lorda di cui almeno l'80% a parcheggio (comprese le corsie di smistamento) e la residua parte a verde.

Nelle zone omogenee A e B, nel caso di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso ai fini commerciali di edifici esistenti alla data del 30.01.2004 di adozione della variante generale al PRG 2003, al fine di favorire il rientro all'interno dei centri abitati di attività commerciali, viene esentato l'obbligo degli standard di cui sopra.

In alternativa alla sistemazione e cessione degli spazi pubblici di cui sopra può fare luogo, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e con provvedimento motivato, la monetizzazione di detto standard ricorrendo ai valori stabiliti dall'Amministrazione stessa con apposito atto.

2. SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' DIREZIONALI

In tutte le zone omogenee di PRG nel caso di interventi edilizi che prevedano nuove attività direzionali sono subordinati al reperimento delle seguenti quantità minime di spazi pubblici:

-a mq. 100 di superficie lorda dell'intervento dovrà corrispondere mq. 100 di spazi pubblici di cui almeno l'80% di superfici a parcheggio e la residua parte a verde pubblico.

Nelle zone omogenee A e B, nel caso di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso ai fini direzionali di edifici esistenti alla data del 30.01.2004 di adozione della variante generale al PRG 2003, al fine di favorire il rientro all'interno dei centri abitati di attività direzionali, viene esentato l'obbligo degli standard di cui sopra.

In alternativa alla sistemazione e cessione degli spazi pubblici di cui sopra può fare luogo, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e con provvedimento motivato, la monetizzazione di detto standard ricorrendo ai valori stabiliti dall'Amministrazione stessa con apposito atto.

3. SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' DI RISTORAZIONE

In tutte le zone omogenee di PRG nel caso di interventi edilizi che prevedano nuove attività di ristorazione sono subordinati al reperimento delle seguenti quantità minime di spazi pubblici:

-a mq. 100 di superficie lorda dell'intervento dovrà corrispondere mq. 150 di superficie per spazi pubblici di cui almeno l'80% a parcheggio e la residua parte a verde pubblico.

Nelle zone omogenee A e B, nel caso di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso ai fini di ristorazione di edifici esistenti alla data del 30.01.2004 di adozione della variante generale al PRG 2003, al fine di favorire il rientro all'interno dei centri abitati di attività di ristorazione, viene esentato l'obbligo degli standard di cui sopra.

In alternativa alla sistemazione e cessione degli spazi pubblici di cui sopra può fare luogo, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e con provvedimento motivato, la monetizzazione di detto standard ricorrendo ai valori stabiliti dall'Amministrazione stessa con apposito atto.

4. SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' TURISTICO-PRODUTTIVE ANCHE EXTRALBERGHIERE

In tutte le zone omogenee di PRG nel caso di interventi edilizi che prevedano nuove attività turistico-produttive e extralberghiere sono subordinati al reperimento delle seguenti quantità minime di spazi pubblici:

-1 posto macchina ogni due posti letto;

-4 mq. ogni 40 mq. di SUC destinato a verde.

Il 50% delle superfici di cui sopra dovranno essere pubbliche e il rimanente 50% di uso pubblico.

Nelle zone omogenee A e B, nel caso di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso ai fini di attività turistico-produttive anche extraalberghiere di edifici esistenti alla data del 30.01.2004 di adozione della variante generale al PRG 2003, al fine di favorire il rientro all'interno dei centri abitati di attività di attività turistico-produttive anche extraalberghiere, viene esentato l'obbligo degli standard di cui sopra.

In alternativa alla sistemazione e cessione degli spazi pubblici di cui sopra può fare luogo, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e con provvedimento motivato, la monetizzazione di detto standard ricorrendo ai valori stabiliti dall'Amministrazione stessa con apposito atto.