

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) AI SENSI
DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE 34/1992 E SS.MM.II. IN
FRAZIONE ACQUAVIVA DEL COMUNE DI CAGLI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI E DI VARIANTE

Cagli, dicembre 2023

Arch. Edoardo Trocchi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D. Lgs. 7
marzo 2005, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il
testo cartaceo e la firma autografa

NORME TECNICHE ATTUTIVE DEL P.R.G. - VIGENTI

ART. 22 - ZONA "C" DI ESPANSIONE

Sono le aree di espansione prevalentemente residenziali dove l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata (lottizzazione convenzionata) o mista (programmi integrati).

Dovrà essere prevista la dotazione di spazi pubblici in misura non inferiore a mq.21 per abitante (mq.18 + mq.3 di verde pubblico ai sensi del combinato disposto del D.M. 1444/68 e dell'art.21 della L.R. 34/92). Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi si rinvia all'art.62, titolo 12° del RET.

Pur risultando tali zone prevalentemente residenziali potranno essere ammesse le destinazioni d'uso (non residenziali) previste nella zona B (compatibilmente con il carattere della zona).

I limiti quantitativi pertinenti a tali destinazioni d'uso, prevalentemente non residenziali, verranno definiti in sede di strumento esecutivo.

Nelle zone residenziali di espansione il volume per attività commerciali non può superare il 25% di quello complessivamente costruibile. Per gli esercizi superiori a mq.200 di S.U., di vendita, l'altezza minima è fissata in ml.3.50. Sono fatte salve le norme eventualmente più restrittive previste dal Piano Commerciale vigente.

NORME COMUNI ZONE "C"

Tutti gli interventi dovranno essere attuati sulla base degli indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio del P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento) e più specificatamente agli artt.:

4.2.1 – Norme comuni agli interventi nelle zone urbane;

4.2.3 – Zone urbane residenziali di espansione.

Il Piano perimetra le aree di espansione come comparti unitari da attuare con un unico Piano Particolareggiato eventualmente suddivisibile in fase esecutiva in stralci comunque dotati dei necessari standards di Legge, nonché della L. R. n° 26/99. All'interno del perimetro dei comparti unitari, le aree individuate e destinate a servizi generali non concorrono al calcolo della Superficie Territoriale e Fondiaria.

Per tutte le aree in sede di piano attuativo dovrà essere previsto uno specifico elaborato di progetto di verde sia pubblico che privato ispirandosi agli indirizzi formulati dal P.T.C. nei richiamati art.li 4.2.1 e 4.2.3

ACQUAVIVA C2/A

Superficie Territoriale (St) = mq. 24.100 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 17.300

sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche = mq. 3.300

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 3.500

...omissis...

In queste sottozone di Piano si applicano i seguenti indici:

LOTTO MINIMO D'INTERVENTO: Il lotto minimo di intervento è 800 mq.

DISTACCO DAI CONFINI: Come per le zone C1

DISTANZE DALLE STRADE: Come per le zone C1

DISTACCO FRA GLI EDIFICI: Come per le zone C1

ALTEZZA MASSIMA EDIFICI: Gli edifici dovranno avere coperture a falde inclinate ed altezza max, misurata con le modalità di cui all'art.13 del R.E.T., non superiore a ml.8.50.

NUMERO PIANI: 2 più piano garage o seminterrato

TIPOLOGIE EDILIZIE: Nella stesura dei Piani Particolareggiati di Attuazione dovranno essere privilegiati i tipi a schiera ed i villini mono-bifamiliari.

ACQUAVIVA C4

Superficie Territoriale (St) = mq. 8.000 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 4.700

Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche = mq. 700

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 2000

In queste aree il Piano intende riproporre il modello "casa-bottega" già radicato nella realtà economico-sociale del luogo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le zone C1 e C2 con l'aggiunta delle attività artigianali di servizio e di produzione tipiche nelle zone.

In tale comparto si prescrive che la tipologia edilizia rispecchi le caratteristiche dei fabbricati di abitazione dove la componente produttiva sia inglobata al suo interno, ed al fine di integrazione completa con il contesto urbano esistente, dovranno essere escluse le coperture piane e l'uso del cemento armato a vista.

LOTTO MINIMO D'INTERVENTO: Il lotto minimo di intervento 1.000 mq

RAPPORTO DI COPERTURA: Non superiore al 60% della Superficie Fondiaria

RAPPORTO TRA LA SUPERFICIE UTILE ADIBITA ALLA RESIDENZA E QUELLA DESTINATA ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA: Pari a 1

DISTACCO DAI CONFINI: Come per le zone C1

DISTANZE DALLE STRADE: Come per le zone C1

DISTACCO FRA GLI EDIFICI: Come per le zone C1

ALTEZZA MASSIMA EDIFICI: Gli edifici dovranno avere coperture a falde inclinate ed altezza max, misurata con le modalità di cui all'art.13 del R.E.T., non superiore a ml.8.50.

NUMERO PIANI: 2 più piano garage o seminterrato

TIPOLOGIE EDILIZIE: Nella stesura dei Piani Particolareggiati di Attuazione dovranno essere privilegiati i tipi a schiera ed i villini mono-bifamiliari.

ART- 28 - ZONA "F" – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

Sono aree nelle quali trovano collocazione le attrezzature ed i servizi di interesse generale a scala urbana e territoriale.

Esse comprendono:

- **F1** aree a verde pubblico e verde attrezzato
- **F2** aree per attrezzature collettive
- **F3** aree destinate alla realizzazione di garages
- **F4** aree per parcheggi
- **F5** aree per attrezzature tecnologiche concessionari
Pubblici Servizi, Stato, Enti territoriali
- **F6** zone cimiteriali
- **F7** Poligono di tiro
- **F8** Aree per distribuzione carburanti e simili

L'utilizzo di tali aree, avviene, salvo proposta di iniziativa privata debitamente convenzionata, mediante acquisizione e esproprio delle aree: da parte del Comune o dell'Ente preposto alla realizzazione dell'attrezzatura o del servizio.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti potrà essere consentita ad altri soggetti, anche privati, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali.

Gli interventi nelle zone "F" saranno realizzati per intervento diretto (F3 - F4 - F5 - F5 - F7 - F8) e mediante Piano Urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata approvato dal Consiglio Comunale (F1 - F2).

ZONA F4 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Le zone "F" sono aree nelle quali trovano collocazione le attrezzature ed i servizi di interesse generale a scala urbana e territoriale.

L'utilizzo di tali aree, avviene, salvo proposta di iniziativa privata debitamente convenzionata, mediante acquisizione e esproprio delle aree: da parte del Comune o dell'Ente preposto alla realizzazione dell'attrezzatura o del servizio.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti potrà essere consentita ad altri soggetti, anche privati, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali.

Gli interventi nelle zone "F" saranno realizzati per intervento diretto (F3 - F4 - F5 - F6 - F7 - F8) e mediante Piano Urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata approvato dal Consiglio Comunale (F1 - F2).

Nello specifico:

Le aree per i parcheggi pubblici sono quelle necessarie all'organizzazione generale del sistema della viabilità e del trasporto pubblico e sono individuate graficamente negli elaborati del Piano prescritti dal D.I. 02.04,1968 in aggiunta a quelli previsti dalla legge 24/03/1989 n. 122.

Detti parcheggi possono essere realizzati in autorimesse a più livelli fuori e sotto terra.

Il P.R.G, si attua per intervento diretto, prevedendo la realizzazione dell'area di sosta e la sua sistemazione con almeno un albero di alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 metri quadrati di superficie.

NORME TECNICHE ATTUTIVE DEL P.R.G. - VARIANTE

ART- 28 - ZONA "F" – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

Sono aree nelle quali trovano collocazione le attrezzature ed i servizi di interesse generale a scala urbana e territoriale.

Esse comprendono:

- **F1** aree a verde pubblico e verde attrezzato
- **F2** aree per attrezzature collettive
- **F3** aree destinate alla realizzazione di garages
- **F4** aree per parcheggi
- **F5** aree per attrezzature tecnologiche concessionari Pubblici Servizi, Stato, Enti territoriali
- **F6** zone cimiteriali
- **F7** Poligono di tiro
- **F8** Aree per distribuzione carburanti e simili

L'utilizzo di tali aree, avviene, salvo proposta di iniziativa privata debitamente convenzionata, mediante acquisizione e esproprio delle aree: da parte del Comune o dell'Ente preposto alla realizzazione dell'attrezzatura o del servizio.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti potrà essere consentita ad altri soggetti, anche privati, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali.

Gli interventi nelle zone "F" saranno realizzati per intervento diretto (F3 - F4 - F5 - F5 - F7 - F8) e mediante Piano Urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata approvato dal Consiglio Comunale (F1 – F2).

ZONA F2 – ATTREZZATURE COLLETTIVE

Nelle zone per attrezzature collettive è consentita la realizzazione di attrezzature; amministrative, associative, sanitarie, assistenziali, scolastiche, religiose, ricreative, culturali, sociali, sportive.

- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Uf = 0,2 mq/mq

ZONA F4 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Le zone "F" sono aree nelle quali trovano collocazione le attrezzature ed i servizi di interesse generale a scala urbana e territoriale.

L'utilizzo di tali aree, avviene, salvo proposta di iniziativa privata debitamente convenzionata, mediante acquisizione e esproprio delle aree: da parte del Comune o dell'Ente preposto alla realizzazione dell'attrezzatura o del servizio.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti potrà essere consentita ad altri soggetti, anche privati, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali.

Gli interventi nelle zone "F" saranno realizzati per intervento diretto (F3 – F4, - F5 – F6 - F7 - F8) e mediante Piano Urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata approvato dal Consiglio Comunale (F1 – F2).

Nello specifico:

Le aree per i parcheggi pubblici sono quelle necessarie all'organizzazione generale del sistema della viabilità e del trasporto pubblico e sono individuate graficamente negli elaborati del Piano prescritti dal D.I. 02.04,1968 in aggiunta a quelli previsti dalla legge 24/03/1989 n. 122.

Detti parcheggi possono essere realizzati in autorimesse a più livelli fuori e sotto terra.

Il P.R.G, si attua per intervento diretto, prevedendo la realizzazione dell'area di sosta e la sua sistemazione con almeno un albero di alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 metri quadrati di superficie.