

Modifiche introdotte dalla Provincia in sede di approvazione: *in corsivo e colore del carattere blu*.

F. Elaborati normativi

Tav. n. F2

F.2 prescrizioni per la redazione dei Piani attuativi e schede di Piano

Montefiore Conca – Falda zona C1 (mf1)

1. Destinazioni d' uso previste

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 20 % della SUL realizzabile. Non sarà in ogni caso possibile realizzare strutture commerciali aventi dimensione unitaria superiore a mq 400 di Superficie Utile.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell' intervento è fissato in mq 12.500 di Su; la SNR va contenuta entro i limiti del 40 % della SU.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 6,50
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml 10.00

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo che dovrà essere di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) ; nel caso di suddivisione della zona in “Comparti di attuazione”, ciò sarà possibile qualora il progetto faccia riferimento al “Piano Direttore”, che delinea complessivamente l’assetto di ciascuna zona C1; in questo caso la SU e le aree per standard dovranno essere ripartite proporzionalmente tra i vari comparti in base alla relativa St. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; la convenzione allegata allo strumento attuativo dovrà prevedere che per un congruo numero di anni, gli oneri manutentivi degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, parco) ed i relativi costi di gestione (pubblica illuminazione, irrigazione, ecc.) siano a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggi pubblici non inferiori a mq 4.000
- Verde pubblico non inferiore a mq 12.500

6. Caratterizzazione delle aree a standards

- Le aree a parcheggio dovranno essere reperite all’ innesto della viabilità pubblica esistente e a confine con le limitrofe aree di completamento. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale.
- Verde pubblico. L’ area di standards a parco dovrà essere concentrata e organizzata come un connettivo verde ai margini dell’ insediamento: lungo la strada per Saludecio, lungo il confine orientale dell’ intervento (direzione Ponte di Ventena), sul crinale a sud. Tale area dovrà essere adeguatamente piantumata e attrezzata per il passeggio, la sosta ed il gioco libero.

7. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, a carico esclusivo degli operatori, sono quelle stabilite dalle disposizioni di legge. Esse in particolare, oltre a quanto indicato al punto precedente, riguarderanno:

- reti di alimentazione e distribuzione (acqua, energia elettrica, gas): dovranno essere realizzate in appositi cunicoli, in diretta connessione con la viabilità carrabile, facilmente accessibili ed ispezionabili, in modo da ridurre al minimo le interferenze con la vegetazione e le aree a verde;
- pubblica illuminazione: la densità e l’ intensità delle sorgenti luminose, e le caratteristiche dei corpi illuminanti dovranno corrispondere alle indicazioni U.E. per il contenimento dell’ inquinamento luminoso

- rete stradale principale e diramazioni di servizio; percorsi pedonali: dovranno essere realizzati, con il relativo corredo verde, secondo le sezioni ed i materiali indicati nei documenti di PRG della serie G5; in corrispondenza dell' area a parco dovrà essere realizzata una adeguata passerella pedonale a scavalco della strada per Saludecio, che colleghi l' area con il limitrofo settore M9 di Morciano.

8. Organizzazione delle aree private

Le aree private non edificate dovranno essere sistemate a giardino privato e condominiale; valgono le seguenti disposizioni:

- è vietato l' utilizzo a fini di parcheggio privato delle aree inedificate: i parcheggi di legge (1mq/10mc) dovranno essere realizzati nell' ambito di ogni intervento edilizio, per quanto a questo relativo, a piano terra dei singoli fabbricati, oppure seminterrati o interrati;
- il Piano Attuativo dovrà essere corredato da uno specifico progetto delle sistemazioni esterne delle aree private, che dovrà garantire la realizzazione di un connettivo verde interno al tessuto abitativo, libero per la fruizione degli abitanti e quindi privo di recinzioni o delimitazioni, ed innervato da percorsi pedonali. Il Piano Attuativo potrà stabilire che una quota delle aree private non edificate possa essere adibito ad uso esclusivo dei singoli appartamenti; tale quota non potrà in ogni caso impegnare una superficie superiore al 50% del totale delle aree non edificate;
- il Piano Attuativo dovrà stabilire limiti inderogabili di superficie drenante in relazione alla superficie fondiaria dell' intervento: tali limiti non potranno essere inferiori al 60%.

9. Prescrizioni in ordine alle condizioni geomorfologiche

Vanno rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nella relativa scheda di valutazione della compatibilità geomorfologica.

Non è assentibile l'edificazione delle porzioni di comparto graficamente individuate nella tavola D.3.9, ricadenti in un deposito di versante da verificare (come cartografato nella tavole D del PTCP 2007), per il quale trovano applicazione le prescrizioni di cui all'Art. 4.1 – comma 10 – delle NTA del PTCP 2007 medesimo.

Per tutte le altre porzioni di comparto non interessate dalle prescrizioni precedentemente espresse, dovrà essere progettato e realizzato un adeguato sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione nel sottosuolo, le fondazioni dei fabbricati previsti dovranno essere di tipo profondo attestate nel substrato compatto e gli eventuali movimenti terra dovranno essere contenuti da opere di sostegno.

10. Riferimenti per l' intervento

Il Piano Attuativo dovrà essere redatto seguendo le indicazioni contenute nel relativo progetto guida (tavole della serie n°. G5).

Montefiore Conca – Serbadone zona C1 (mf2)

1. Destinazioni d'uso previste

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 20 % della SU realizzabile.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell' intervento è fissato in mq 3750 di SU; la SNR va contenuta entro i limiti del 30 % della SU.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 6,50. Il Piano attuativo dovrà verificare che almeno il 30% delle costruzioni realizzabili abbia una altezza non superiore a ml 4,50.
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 5,00. Per il solo lato di confine a sudest del settore, ai limiti della zona agricola, è richiesto un distacco non inferiore a ml 10,00.
- Distacco dalla sovrastante strada provinciale per Montefiore non inferiore a ml. 20.

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo che può essere di natura privata (Piano di Lottizzazione) o pubblica (Piano Particolareggiato); nel caso di suddivisione della zona in “Comparti di attuazione”, ciò sarà possibile qualora il progetto faccia riferimento al “Piano Direttore”, che delinea complessivamente l’assetto di ciascuna zona C1; in questo caso la SU e le aree per standard dovranno essere ripartite proporzionalmente tra i vari comparti in base alla relativa St. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggio pubblici mq 1.500
- Verde pubblico mq 4.000

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite all’ innesto della viabilità pubblica esistente. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico dovranno essere reperite principalmente ai margini settentrionali del settore, direttamente accessibile dalla viabilità provinciale, e devono essere sistemate a parco, e ad attrezzature sportive all’ aria aperta, adeguatamente piantumate.

Per la scelta più opportuna delle specie da impiegare si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di PRG n° F6.

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell’ intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 30%; tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi

su ambo i lati E' escluso ogni accesso carrabile dalla strada provinciale; i parcheggi interni dovranno essere alimentati da un unico accesso, preferibilmente al confine occidentale del settore. I distacchi indicati al punto 3, ai confini con la limitrofa zona agricola, e con la provinciale per Montefiore devono essere sistemati a verde, con effetti di schermatura e di integrazione con le aree non interessate dai processi di urbanizzazione. Per la scelta più opportuna si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di PRG n° F6. E' prescritto che qualora sia necessario l'espianto di ulivi, questi vengano reimpiantati nell'ambito dello stesso intervento.

8. Prescrizioni in ordine alle condizioni geomorfologiche

Vanno rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nella relativa scheda di valutazione della compatibilità geomorfologica. In particolare dovrà essere esclusa ogni edificazione nell'area individuata con propensione al dissesto, e previsto il relativo intervento di bonifica con tecniche di intervento naturali e di bioingegneria.

9.

In fase attuativa dovrà essere prevista idonea zona cuscinetto inedificabile, di profondità non inferiore a 20 ml, che limiti l'impatto ambientale tra la medesima Zona C1 (mf2) e le adiacenti zone Pubbliche G1e che, nel caso specifico, può comprendere anche la strada.

Montefiore Conca - Il Gaggio sud zona C1 (mf5)

1. Destinazioni d'uso previste

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 20% della SU realizzabile.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell' intervento è fissato in mq 3000 di SU; la SNR va contenuta entro i limiti del 40 % della SU.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 6,50..
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 5,00. Per il solo lato di confine a sud del settore, ai limiti della zona agricola, è richiesto un distacco non inferiore a ml 10,00.

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento uno strumento attuativo di natura privata (Piano di Lottizzazione) o pubblico (Piano Particolareggiato) ; nel caso di suddivisione della zona in “Comparti di attuazione”, ciò sarà possibile qualora il progetto faccia riferimento al “Piano Direttore”, che delinea complessivamente l’assetto di ciascuna zona C1; in questo caso la SU e le aree per standard dovranno essere ripartite proporzionalmente tra i vari comparti in base alla relativa St. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggi pubblici mq 1.200
- Verde pubblico mq 3.000

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite all’ innesto della viabilità pubblica esistente. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco e giardino, e adeguatamente piantumate lungo il perimetro dell’ intervento disegnato dalla strada per Montefiore, a costituire un percorso verde

Per la scelta più opportuna si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di PRG n° F6.

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell’ intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 30%; tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi su ambo i lati. I parcheggi interni dovranno essere alimentati da un unico accesso, preferibilmente al confine orientale del settore.

I distacchi indicati al punto 3, ai confini con la limitrofa zona agricola, devono essere sistemati a verde, con effetti di schermatura e di integrazione con le aree non interessate dai processi di urbanizzazione. Per la scelta più opportuna si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di PRG n° F6.

8. Prescrizioni in ordine alle condizioni geomorfologiche

Vanno rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nella relativa scheda di valutazione della compatibilità geomorfologica.

9.

In fase attuativa dovrà essere prevista idonea zona cuscinetto inedificabile, di profondità non inferiore a 20 ml, che limiti l'impatto ambientale tra la medesima Zona C1 (mf5) e le adiacenti zone Pubbliche G1 e che, nel caso specifico, può comprendere anche la strada.

Montefiore Conca - Il Gaggio nord zona C1 (mf6)

1. Destinazioni d'uso previste

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 20 % della SU realizzabile.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell' intervento è fissato in mq 3000 di SU; la SNR va contenuta entro i limiti del 40 % della SU.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 6,50..
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 5,00. Per il solo lato di confine a nord del settore, ai limiti della zona F3 di Parco Territoriale, è richiesto un distacco non inferiore a ml 10,00.

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo di natura privata (Piano di Lottizzazione) o pubblico (Piano Particolareggiato) ; nel caso di suddivisione della zona in “Comparti di attuazione”, ciò sarà possibile qualora il progetto faccia riferimento al “Piano Direttore”, che delinea complessivamente l’assetto di ciascuna zona C1; in questo caso la SU e le aree per standard dovranno essere ripartite proporzionalmente tra i vari comparti in base alla relativa St. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggi pubblici mq 900
- Verde pubblico mq 2.500

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio e quelle a verde pubblico dovranno essere reperite all’ innesto della viabilità pubblica esistente, a confine con l’ area pubblica G1 (attrezzature sportive). Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale.

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell’ intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 30%; tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi su ambo i lati. I parcheggi interni dovranno essere alimentati da un unico accesso, preferibilmente al confine orientale del settore.

I distacchi indicati al punto 3, ai confini con la limitrofa zona di parco, devono essere sistemati a verde, con effetti di schermatura e di integrazione con le aree non interessate dai processi di

urbanizzazione. Per la scelta più opportuna si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di PRG n° F6.

8. Prescrizioni in ordine alle condizioni geomorfologiche

Vanno rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nella relativa scheda di valutazione della compatibilità geomorfologica. In particolare dovrà essere esclusa ogni edificazione nell' area individuata con propensione al dissesto, e previsto il relativo intervento di bonifica con tecniche di intervento naturali e di bioingegneria.

9.

In fase attuativa dovrà essere prevista idonea zona cuscinetto inedificabile, di profondità non inferiore a 20 ml, che limiti l'impatto ambientale tra la medesima Zona C1 (mf6) e le adiacenti zone produttive D2 e che, nel caso specifico, può comprendere anche la strada.

Montefiore Conca - Il Gaggio ovest zona C1 (mf7)

1. Destinazioni d'uso previste

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 20 % della SU realizzabile. E' pure possibile destinare l' intervento, in tutto o in parte, ad attività ricettive.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell' intervento è fissato in mq 1200 di SU; la SNR va contenuta entro i limiti del 40 % della SU.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 6,50.
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 5,00. Per il solo lato di confine a est del settore, ai limiti della strada per il centro storico, è richiesto un distacco non inferiore a ml 30,00.

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo di natura privata (Piano di Lottizzazione) o pubblico (Piano Particolareggiato) ; nel caso di suddivisione della zona in “Comparti di attuazione”, ciò sarà possibile qualora il progetto faccia riferimento al “Piano Direttore”, che delinea complessivamente l'assetto di ciascuna zona C1; in questo caso la SU e le aree per standard dovranno essere ripartite proporzionalmente tra i vari comparti in base alla relativa St. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggio pubblici mq 400
- Verde pubblico mq 1.000

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite all' innesto della viabilità pubblica esistente. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco e giardino, e adeguatamente piantumate lungo il perimetro dell' intervento disegnato dalla strada per il Centro storico, a costituire un percorso verde.

Per la scelta più opportuna delle specie si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di PRG n° F6.

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell' intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 30%; tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi su ambo i lati. I parcheggi interni dovranno essere alimentati da un unico accesso, preferibilmente posizionato lungo la strada per i Cappuccini.

8. Prescrizioni in ordine alle condizioni geomorfologiche

Vanno rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nella relativa scheda di valutazione della compatibilità geomorfologica.

Montefiore Conca - Parco Urbano zona F3 (mf8)

1. Destinazioni d'uso previste

Parco territoriale

2. Riferimenti per l'intervento

Si opera secondo quanto indicato nel Progetto Guida, documenti della serie G4. Il Piano attuativo potrà essere redatto e approvato per aree omogenee e territorialmente definite; e quindi può essere suddiviso in tre comparti: Monte Auro a ovest, pendici di Montefiore a nordest, area ricompresa tra la Provinciale e la strada della Pedrosa. Il Piano Attuativo relativo agli ultimi due settori dovrà essere redatto secondo le indicazioni contenute nel Progetto Guida tav. n. G.4.1 e G.4.2 ed in particolare:

1. **Parcheggi** : la pavimentazione sia delle corsie sia dei posti auto dovrà essere realizzata con materiale permeabile (terre stabilizzate, autobloccanti a ghiaia, etc.) ; la superficie a verde alberata non dovrà essere inferiore al 30% del totale e uniformemente distribuita all'interno dell'area di intervento; l'equipaggiamento dovrà essere realizzato in base a quanto indicato nell'allegato B della relazione illustrativa.
2. **Percorsi** : tutti i percorsi individuati nel progetto guida hanno carattere pedonale e ciclabile. E' consentito il solo transito carrabile nel primo tratto del percorso da Borgo Pedrosa a Montefiore a servizio dell'area spettacoli e delle abitazioni. Per quanto riguarda le pavimentazioni, i sentieri così indicati nel Progetto Guida dovranno essere in terra battuta; i nuovi percorsi attorno alla Rocca dovranno utilizzare materiali omogenei a quelli in opera nei tratti già realizzati (in particolare acciottolato, mattone e selciato) il percorso da Borgo Pedrosa a Montefiore dovrà essere realizzato con selciato di pietra arenaria.
3. **Area spettacoli** : le gradinate dovranno essere realizzate con materiali adeguati al luogo (pietra arenaria, mattone, legno) , il più possibile aderenti al naturale profilo del terreno. Il perimetro esterno delle gradinate sarà bordato con vegetazione con funzione di schermatura, con le caratteristiche indicate nell'allegato B della relazione illustrativa. E' consentita la realizzazione di volumi interrati e seminterrati, per funzioni di servizio all'area spettacoli, quali: bar ristoro, biglietteria, camerini, spogliatoi, depositi, servizi igienici ed impianti tecnologici. E' pure prevista la realizzazione, nell'ambito della gradinata, di un locale di servizio con la funzione di regia e cabina proiezione. Tali locali dovranno risultare reinterrati nei fronti a valle secondo quanto indicato nella relativa sezione del progetto guida.
4. **Edifici esistenti** : per gli edifici classificati A/is così come individuati nelle tavole di zonizzazione 1:5000, valgono le norme previste all'art.10 delle NTA; per gli altri edifici che insistono nell'area di Parco sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Nell'ambito del Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale individua gli edifici che possono svolgere una funzione di supporto logistico all'area spettacoli e ne prevede l'eventuale acquisizione; individua inoltre gli edifici che compromettono la piena funzionalità dell'area spettacoli e ne prevede la demolizione.
5. **Il giardino del centro storico**: non valgono per questa zona le previsioni indicate nel comparto X-O del Piano di recupero del Centro storico ; si attueranno invece le configurazioni previste nel progetto guida. In particolare si prevede la realizzazione di un giardino per il tempo libero ed il gioco, secondo i criteri indicati nell'allegato B della relazione illustrativa. Per quanto riguarda gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ripristino tipologico finalizzati alle nuove destinazioni.

6. **Le zone agricole :** non è prevista alcuna nuova edificazione né per residenza , né per annessi produttivi .
7. **Prescrizioni per l'attuazione:** gli interventi sopra indicati dovranno essere preventivamente individuati e disciplinati da progetti di cui all'art. 33 del PTCP; le relative attrezzature fisse fuori terra dovranno essere contenute nei limiti strettamente indispensabili e coerenti con le prescrizioni di tutela contenute dall'art. 19 del PTCP.
"Nelle porzioni di aree interessate da frane quiescenti cartografate nella Tav. B2'-2 dell'indagine geologica si applicano le disposizioni di cui all'art. 43, comma 3, delle N.T.A.";
"Le attrezzature delle aree ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 20 del P.T.C.P. dovranno essere conformi alle disposizioni di cui al comma 5 del medesimo articolo";
8. Relativamente alla previsione di inserire bar-ristoro e biglietteria in volumi interrati/seminterrati, in fase attuativa l'AUSL si riserverà la valutazione di merito.
9. In fase attuativa, relativamente all'area spettacoli, si dovrà in ogni caso produrre la documentazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge n. 447/95.
10. Le porzioni del comparto interessate da dissesti così come cartografati nella Tav. B2'-2, non sono edificabili.

Montefiore Conca – La Falda scheda A.P.1 zona C2 (Accordo con privati - Art.18 L.R. 24 Marzo 2000 n.20)

Per tale zona si richiamano integralmente le norme delle zone C2 (art. 17 F1) e quanto stabilito dall'accordo tra pubblico e privato ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 approvato con delibera di giunta con n.105 del 30/11/2007, sottoscritto il 30/11/2007 con Rep. n° 1006.

Parcheggi pubblici per la parte residenziale: 8 mq./25 mq. di S.U. o comunque uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare (esclusi corselli di manovra);

Parcheggi pubblici per la Sala pubblica: fino alla saturazione della superficie fondiaria, prevista nella zonizzazione delle tavole di Piano, a G1 escluso il sedime del fabbricato e compresi spazi di manovra.

Montefiore Conca - Case Mazzini zona D-II (mf9)

1. Destinazioni d' uso previste

Produttiva artigianale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio, uffici e residenza – quest'ultima solo per alloggio del personale di guardia, nel tetto massimo di mq 150 Su per ogni azienda insediata) il 10 % della SU realizzabile.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell' intervento è fissato in mq 1500 di Sn.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 7,50
- Distacchi dal confine di zona con la limitrofa area B e con la Strada Provinciale: non inferiori a ml. 20,00
- Distacchi dagli altri confini di zona: non inferiori a ml 10,00

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo pubblico (Piano Particolareggiato, Piano per gli insediamenti produttivi) ; nel caso di suddivisione della zona in “Comparti di attuazione”, ciò sarà possibile qualora il progetto faccia riferimento al “Piano Direttore”, che delinea complessivamente l'assetto di ciascuna zona C1; in questo caso la SU e le aree per standard dovranno essere ripartite proporzionalmente tra i vari comparti in base alla relativa St. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Tra queste è prevista l' allargamento e sistemazione di via Casale, nel tratto che delimita l' intervento, e che rimarrà l' unico accesso all' area in esame.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggi pubblici mq 400

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere reperite all' innesto della viabilità pubblica esistente (Strada Provinciale/via Casale; con innesto da quest' ultima). Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti impermeabile con adeguata canalizzazione delle acque, e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale.

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell' intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 10%; tale superficie sarà sistemata a verde, nella parte di lotto fronteggiante spazi pubblici e nei distacchi indicati al punto 3, ai confini con la limitrofa zona agricola, che devono essere sistemati a verde, con effetti di schermatura e di integrazione con le aree non interessate dai processi di urbanizzazione. Per la scelta più opportuna si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di PRG n° F6.. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi su ambo i lati. I parcheggi interni e la viabilità di distribuzione ai singoli lotti dovranno essere alimentati da un unico accesso su via Casale, con esclusione di qualsiasi accesso dalla Provinciale. Le aree non sistemate a verde (strade,

piazzali, parcheggi privati ecc.) dovranno avere superficie impermeabile, con adeguata canalizzazione delle acque.

8. Prescrizioni in ordine alle condizioni geomorfologiche

Vanno rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nella relativa scheda di valutazione della compatibilità geomorfologica. In particolare dovrà essere esclusa ogni edificazione nell' area individuata con propensione al dissesto.

9.

In fase attuativa si dovrà in ogni caso produrre la documentazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge n. 447/95 e dovranno essere previste idonee zone cuscinetto inedificabili, di profondità non inferiore a 20 ml, che limitino l'impatto ambientale tra le medesima Zona DII (mf9) e le adiacenti zone residenziali di completamento B.