COMUNE DI NOVAFELTRIA

Provincia di Rimini

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.R.G. VIGENTE (STRALCIO)

Testo adottato con delibera di C.C. n. 17 del 27.03.2007 modificato, in sede di controdeduzioni alle osservazioni con delibera di C.C. n. 49 del 26.06.2007, adeguato alle prescrizioni impartite dalla Provincia di Pesaro e Urbino con atto di Giunta n. 246 del 27.07.2007 e definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 55 dell'11.08.2007.

VERSIONE VIGENTE ADEGUATA ALLA VARIANTE N.05/2008 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 20 DEL 20.04.2009, VARIANTE N. 06/2008 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 23 DEL 29.04.2009, VARIANTE N. 7/2009 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 10 DEL 27.03.2014, VARIANTE N. 8/2009 APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 45 DEL 07/09/2012 E VARIANTE N. 9 APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 25 DEL 30/05/2019.

Responsabile Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Fabrizio Guerra

Novafeltria lì 18/03/2021

ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati relativi allo stato di fatto

Relazione sullo stato di fatto

1. Relazione socio-economica e previsioni demografiche
2. Indagine urbanistica
   2.A. Analisi delle aree urbanizzate
   2.B. Insediamenti del territorio rurale
3. Usi del suolo
4. Vincoli ambientali
5. Analisi geologica
   5.A. Caratteri geologici territoriali
   5.B. Indirizzi normativi
   5.C. Note illustrative sintetiche della cartografia
6. Indagine botanico-vegetazionale
   6.A. Relazione
   6.B. Censimento degli elementi del paesaggio vegetale
7. Analisi storica
   7.A. Relazione
   7.B. Appendice statistica
   7.C. Grafici

Cartografia di analisi

Indagine urbanistica

- Schema del tessuto relazionale e polarità
- Descrizione sintetica del tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale
- Localizzazione delle aree e degli edifici utilizzati per le attrezzature di vario livello con le relative pertinenze e grado di attuazione
- Carta di sintesi dei tessuti produttivi
- Aree libere e aree problema
- Individuazione degli insediamenti sparsi indagati
- Classificazione della viabilità

Rappresentazione delle infrastrutture a rete
- Rete idrica
- Rete metanodotto

- Rete Telecom
- Rete ENEL
- Rete fognaria

Indagine ambientale
- carta geologica 1:10.000 (1a, 2a, 3a)
- carta geomorfologica 1:10.000 (4a, 5a, 6a)
- carta litologico-tecnica 1:2.000 (7a)
- carta della permeabilità 1:10.000 (8a, 9a, 10a)
- carta delle pericolosità geologiche 1:10.000 (1s, 2s, 3s)
- carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale 1:10.000 (4s, 5s, 6s)
- carta delle pericolosità geologiche 1:2.000 (7s)
- carta del paesaggio vegetale 1:10.000
- adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R. sottosistema botanico-vegetazionale 1:10.000
- carta dei vincoli che discendono dalla vigente legislazione (R.D. 3267/23 L.1497/39 D.M. 21/09/84 L.431/85) 1:10.000
- carta dei vincoli che discendono dal vigente P.P.A.R. 1:10.000
  a) art. 6, 31, 28
  b) art. 29, 30
  c) art. 11, 34, 35, 20
  d) art. 39, 26, 27, 43

Elaborati di progetto

Relazione
Norme tecniche di attuazione

Elaborati di P.R.G.

- Zonizzazione dei centri in scala 1:2.000
  Tav.1 – Ponte Santa Maria Maddalena,
  Tav.2a – Secchiano nord;
  Tav.2b – Secchiano sud;
  Tav.3 – Novafeltria;
  Tav.4 – Cà del Vento – Torricella - Sartiano;
  Tav.5 – Perticara;
  Tav.6 – Miniera;
  Tav. 8 – Disciplina dei centri storici e dei nuclei esterni alle aree urbane.

Zonizzazione del territorio extraurbano in scala 1:10.000

Tav.1 – Secchiano, Ponte Santa Maria Maddalena;
Tav.2 – Novafeltria, Perticara, Miniera;
Tav.3 – Sartiano, Torricella, Cà del Vento.

Allegato A

Scheda Progetto Norma comparto C1.3 – Scala 1:1.000

ART. 36 - ZONA URBANISTICA B4
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO NON EDIFICATA SOGGETTA A CONVENZIONE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

generalità
Comprende lotti interclusi in aree già urbanizzate, ma sottodotate di servizi di quartiere, per i quali il P.R.G. subordina il completamento dell'edificazione a fini residenziali alla stipula di una Convenzione per la cessione di aree ad uso pubblico.

parametri
UT= 0,50 mq/mq di ST nel centro capoluogo
UT = 0,40 mq/mq di ST nelle frazioni
H max = 9,50 m nel centro capoluogo
H max = 8,50 m nelle frazioni
S max = 3 piani fuori terra
VL = 0,50 Hf
DC = m. 5,00
DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate
DS = vedere art. 70 delle presenti N.T.A.
IC = 0,30 SF
Vp = min. 40% di SF
Sp = max 25% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona
L'intervento è subordinato ad una Convenzione per la cessione ad uso pubblico delle aree eventualmente individuate nella cartografia di P.R.G.

Nel caso che le sopra menzionate aree non siano individuate nelle cartografie di P.R.G., i parametri minimi relativi alle aree di cessione sono definiti in:

- P1 (ovvero parcheggi pubblici) = 3 mq/25 mq di S.U.L.;
- aree a verde attrezzato e di quartiere = 9 mq/25 mq di S.U.L. che, in rapporto alla loro collocazione nel contesto urbanizzato, possono essere monetizzate secondo quanto stabilito al precedente art.13.
- In sede di formazione della citata Convenzione, se adeguatamente motivate, possono essere ammesse deroghe alle distanze DC, DF, DS.

In relazione agli interventi edilizi ed infrastrutturali ammessi nel centro capoluogo sono da rispettarsi le specifiche prescrizioni definite per i singoli siti di cui all'Indagine Geologica Integrativa del P.R.G.

Per le zone B4 identificate nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav.3 in scala 1: 2.000, con specifica numerazione (**B4.1**, **B4.2**) e ricadenti in zone interessate da pericolosità indotta da alterazione antropica del drenaggio idrico naturale, gli interventi edificatori previsti potranno realizzarsi a condizione che:

1) siano rimosse, con l'esecuzione di interventi specifici, le disfunzioni antropiche del drenaggio idrico, connesse a vecchie tombinature dei fossi;
2) vengano adeguatamente regimate le acque superficiali e sotterranee onde evitare interferenze delle stesse con i terreni fondali;
3) si evitino significativi movimenti del terreno, atti a modificare apprezzabilmente l'assetto morfologico originario.

Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 3 in scala 1:2.000 con specifica numerazione **B4.3** gli interventi ammessi di cui al presente articolo sono subordinati alla monetizzazione delle aree con superficie mq 832, di cui al F.13 mapp.1248.

Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 3 in scala 1:2.000 con specifica numerazione **B4.4**, in relazione a quanto controdedotto per l'osservazione n. 74 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 22 febbraio 2001, sono definite le seguenti prescrizioni:

1) l'ambito di edificazione, di SF non superiore a mq 2.500, deve essere compreso nella zona di massimo ingombro definito con specifica simbologia areale evidenziata nella Tav. 3 in scala 1:2.000, e comunque non potrà interessare aree con quota inferiore a m 260; il relativo unico accesso carraio all'insediamento previsto deve essere ubicato nel vertice nord dell'ambito di edificazione prospiciente Via II Giugno;
2) S.U.L. max = mq 1.250:
3) realizzazione a carico dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione necessarie;
4) cessione senza oneri all'Amministrazione Comunale della Zona S4 destinata a spazi pubblici attrezzati a parco contigua all'ambito di edificazione, per una superficie non inferiore a 13.500 mq;
5) l'attuazione della zona B4.4 è inoltre subordinata alle restanti prescrizioni di cui al presente art.36.

In relazione a quanto controdedotto per l'osservazione n. 34 con delibera di Consiglio Comunale n.7 del 22 febbraio 2001 e di quanto espresso dalla Provincia nella delibera di Consiglio n. 166 del 16 dicembre 2002 per le aree

identificate con specifico codice **B4.5** nella tav. n. 3 di P.R.G. scala 1:2000 sono ammessi interventi subordinati alla stipula di apposita convenzione.
Gli interventi ammessi con H max = m 13,50, sono finalizzati alla realizzazione complessiva di 4.000 mc. di volumetrie con destinazione residenziale, di servizio alla residenza e con eventuali destinazioni commerciali nella misura massima del 20% della volumetria complessiva ammessa.
Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati al convenzionamento, in sede di formazione del S.U.A. prescritto, delle modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 80 mq di superficie utile agibile, realizzata a cura dei soggetti attuatori, da destinare ad attività comprese dall'uso S (funzioni di servizio).di cui al successivo art.76. In alternativa alla cessione degli 80 mq. di superficie utile agibile è consentita la monetizzazione e/o l'esecuzione di opere di urbanizzazione per l'importo pari al valore delle superfici da cedere. La possibilità di monetizzazione dovrà essere deliberata dalla Giunta Comunale.
Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 2/a in scala 1:2.000 con specifica numerazione **B4.6**, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 1.200. L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione del collegamento pedonale/ciclabile di larghezza minima pari a ml. 1,20 di collegamento tra quello previsto nell'area B1.D e l'innesto con il percorso che conduce al parco urbano sottostante. In fase attuativa dovranno essere recepite tutte le prescrizioni contenute nel parere della Provincia - Servizio 4.4 - n. 2289/06 allegato in calce alle presenti Norme.
Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 2/a in scala 1:2.000 con specifica numerazione **B4.7**, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 1.185.
Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 2/b in scala 1:2.000 con specifica numerazione **B4.8**, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 400. L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle sedi viarie indicate sulla tavola di P.R.G.
Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 4 in scala 1:2.000 con specifica numerazione **B4.9**, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 220. L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione di un'area attrezzata a verde pubblico S4 indicata sulla tavola di P.R.G. In fase attuativa dovranno essere recepite tutte le prescrizioni contenute nel parere della Provincia - Servizio 4.4 - n. 2289/06 allegato in calce alle presenti Norme.

Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 3 in scala 1:2.000 con specifica numerazione **B4.10**, si prescrive che gli interventi di nuova edificazione non potranno prevedere accessi carrabili diversi dall'esistente ed inoltre l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione dell'area necessaria per il miglioramento della sicurezza dell'incrocio tra Via Cà di Vico e Via Bevitori.
Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 2b in scala 1:2.000 con specifica numerazione **B4.11**, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 550. L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione dell'area necessaria alla realizzazione della strada di collegamento tra i due bracci paralleli di via Montefeltro, indicata sulla tavola di P.R.G.
Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 2/a in scala 1:2.000 con specifica numerazione **B4.12**, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 260 con un massimo di 2 unità immobiliari.
Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 3 in scala 1:2000 con specifica numerazione **B4.13,** si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di 1.000 mq. L'edificazione è subordinata alla cessione dell'area necessaria alla realizzazione della strada, interna al comparto, indicata sulla tavola di P.R.G. nonché alla cessione dell'area, interna al comparto, identificata con il simbolo B1.ERP.
Nell'ambito del comparto **B4.13** non trovano applicazione le esclusioni di cui all'art. 14 comma 7, delle presenti norme.

intervento diretto
In attuazione delle previsioni del P.R.G., subordinato alla stipula di una Convenzione tra soggetti attuatori e Amministrazione Comunale.
strumento urbanistico attuativo
/
usi previsti
R - funzioni abitative
usi ammessi
/
usi incongrui
/
tipi di intervento
tutti i tipi di intervento

ART. 38 - ZONA URBANISTICA B6
ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

Generalità
Comprende le aree edificate per le quali si riconoscono necessità di riordino del tessuto urbanistico-edilizio nonché del trasferimento di attività incongrue, mediante un insieme sistematico di opere edilizie di modifica dell'assetto attuale.
La perimetrazione delle zone B6 costituisce a tutti gli effetti la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio preesistente di cui al titolo IV, art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

parametri
I parametri di cui al presente comma sono prescrittivi per i comparti relativi alle Zone urbanistiche B6 nel loro complesso; parametri e dimensionamenti specifici sono ulteriormente definiti e prescrittivi per i singoli comparti B6.1a, B6.1b, B6.1c, B6.2, B6.3, B6.4 di cui alle successive schede

V = vedere le successive schede di comparto
Opere di urbanizzazione:
- strada di servizio all'insediamento = come da progetto di P.P.;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico = 2,5mq/25mq di S.U.L.
- spazi a verde attrezzato di uso pubblico = 6,00 mq/25 mq di S.U.L. con dotazione vegetazionale minima di un albero di alto fusto e di 10 arbusti ogni 50 mq di superficie, scelti tra le essenze autoctone o naturalizzate, e da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori.

P1 per usi non residenziali = S.U.L. x (standard uso previsto - standard uso abitativo)
H max = 9,50 m o preesistente se superiore alla data di adozione del presente P.R.G.
S max = 3 piani fuori terra o maggiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.
DC = 5,00 m
DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate
DS =vedere le successive schede di comparto
SF = come da progetto di P.P.
UF = come da progetto di P.P.
IC = 0,45 SF
VL = 0,50 Hf

Vp = 30 % SF
Sp = 25 % Sc dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona
Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli immobili preesistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

intervento diretto
In attuazione delle previsioni di P.P.

strumento urbanistico attuativo
In attuazione delle previsioni del presente P.R.G. di cui alle successive schede

usi previsti
Vedere le successive schede di comparto

usi ammessi
/

usi incongrui
/

tipi di intervento
Ristrutturazione urbanistica

specifiche opportunità di intervento
Vedere le successive schede di comparto

COMPARTO B6.1
generalità
Comprende i sub-compartl **B6.1.a, B6.1.b** e gli assi viari interclusi, posti all'ingresso a valle del centro capoluogo, che si interpongono tra l'asse viario della S.P. n° 258 e le "porte d'ingresso" al centro storico e al parco urbano.

parametri
vedere ai successivi specifici sub - comparti

prescrizioni di comparto
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso a tutti i sub-comparti e agli assi viari interclusi.

Il futuro assetto urbano dovrà:
- migliorare le condizioni di funzionalità e di sicurezza della S.P. n° 258 razionalizzando gli accessi esistenti;
- riqualificare le "porte di ingresso" al centro storico e al parco urbano;
- riqualificare gli spazi inedificati che attualmente si presentano come vuoti urbani o come spazi di transito, prestando particolare attenzione a piazza Bramante, a largo Bonifazi e allo slargo di Cavour in ingresso al centro storico

Specifiche opportunità di intervento
/

Sub-comparto B6.1a
UT= 0,60 mq/mq di ST
DS = min. 10,00 m dall'asse viario della S.P. n° 258
DS = coma da P.P. per gli assi viari interni
P = la dotazione di parcheggi in adeguamento allo standard previsto .

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico dei soggetti attuatori sono definite nell'elaborato cartografico di P.R.G. (Tav. 3 in scala 1:2.000 relativo al capoluogo) e sono comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato.

Tali opere debbono essere realizzate e cedute senza alcun onere all'Amministrazione Comunale entro un anno dalla data di approvazione del presente P.R.G.

Nel caso che le opere di urbanizzazione previste non siano realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale nelle modalità e nei tempi sopra menzionati e previsti nella convenzione di Piano Particolareggiato, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere autonomamente all'esproprio delle aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In tale evenienza l'indice di Utilizzazione territoriale si intende ridefinito in: UT= 0,45 mq/mq di ST.

Per gli elementi edilizi costituenti la teleferica dismessa, compresa nel comparto B6.1a e identificati con specifica simbologia, sono previsti interventi conservativi che preservino la memoria storica del complesso edilizio: inoltre

sono ammessi interventi funzionali al miglioramento della utilizzazione degli spazi esterni connessi al piano terreno dell'edificio.

Sono pertanto consentiti interventi che risultino compatibili, sentita la Commissione Edilizia Comunale, con le caratteristiche morfologiche dell'edificio esistente.

usi previsti
R = funzione abitativa per un max del 40% della S.U.L. consentita
C1, C2, C3, D1 e D2 = funzioni terziarie-commerciali = max 40%della S.U.L. consentita
S = funzioni di servizio
T1 = alberghi per un max di 1.000 mq di S.U.L.
T3 = attività ludiche a carattere privato.

Sub-comparto B6.1b
V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.
DS = min. 10,00 m dall'asse viario della S.P. n° 258
DS = coma da P.P. per gli assi viari interni
P = la dotazione di parcheggi in adeguamento allo standard previsto va considerata al netto dei posti auto esistenti nel sub-comparto (B6.1.b.) stesso.

usi previsti
R = funzione abitativa per un max del 40% della S.U.L. consentita
C1, C2, C3, D1 e D2 = funzioni terziarie-commerciali = max 40%della S.U.L. consentita
S = funzioni di servizio
T1 = alberghi per un max di 1.000 mq di S.U.L.
T3 = attività ludiche a carattere privato.

Oltre agli usi previsti di cui sopra è ammesso l'uso: S12 – Servizi territoriali (autostazione) le cui aree sono definite negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica perimetrazione.

COMPARTO B6.A
Per quanto attiene alla Zona B6.A ed in relazione a quanto definto dal Parere n.40/02 della Provincia di Pesaro e Urbino di approvazione del P.R.G. in merito alla osservazione n. 45 controdedotta con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 22 febbraio 2001, si stabilisce che:

1) sono ammessi interventi volti alla riconversione ed alla riqualificazione del manufatti edilizi preesistenti, nel rispetto dei vincoli conservativi definiti dal P.R.G. e dei parametri:
   V = volume preesistente alla data di adozione delle presente P.R.G.;
   P = parcheggi di uso pubblico: come da standard;
2) sono fatte salve le prescrizioni relative alla distanze dai confini definite per le zone B1;
3) gli interventi sono subordinati alla approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata;
4) Usi ammessi = R (funzione abitativa)

COMPARTO B6.2
generalità
Comprende i tessuti urbani insediati posti tra via Manzoni e piazzale Kennedy nel centro capoluogo.

V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.
DS = come da P.P. con un arretramento minimo di 7 m dall'intersezione tra via Manzoni e via XXIV Maggio
DS = preesistente sul fronte di via XXIV Maggio al netto dei manufatti della stazione di servizio e della ex officina, che non potranno costituire allineamento di riferimento.

usi previsti
R = funzione abitativa
C1, C2, C3, D1 e D2 = funzioni terziario commerciali
S = funzioni di servizio
T1 = alberghi per un max di 1.000 mq di S.U.L.
T3 = attività ludiche a carattere privato.

prescrizioni di comparto
Il futuro assetto urbano dovrà:
- migliorare le condizioni di funzionalità e sicurezza dell'intersezione viaria tra via Manzoni e via XXIV Maggio, anche attraverso la rilocalizzazione delle funzioni ad alta affluenza di pubblico presenti, riqualificando l'intersezione stessa come "porta" da e per il centro frazionale di Perticara;
- riqualificare piazzale Kennedy al fine di ottenere una piazza urbana, anche attraverso il riordino e la ricomposizione dei prospetti dei fronti edificati, nel rispetto dell'allineamento evidenziato nella tavola di zonizzazione

specifiche opportunità di intervento
Gli spazi a verde attrezzato e di quartiere possono essere realizzati in aree esterne al comparto, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale tra quelle previste dal presente P.R.G. a verde attrezzato e di quartiere.

COMPARTO B6.3
generalità
Comprende i tessuti urbani edificati prospicienti Via della Gaggia, per i quali si intendono attivare procedure di trasformazione

parametri
V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.
DS = come da P.P.
P = parcheggi di uso pubblico: come da standard.

usi previsti
R = funzione abitativa

prescrizioni di comparto
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
Riconversione dei volumi produttivi presenti alla data di adozione del presente P.R.G.

COMPARTO B6.4
generalità
Comprende i tessuti urbani edificati prospicienti Via Circonvallazione a Perticara, per i quali si intendono attivare procedure di trasformazione.

parametri
V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.
DS = come da P.P.
P = parcheggi di uso pubblico: come da standard.

usi previsti
R = funzione abitativa

prescrizioni di comparto
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
Riconversione dei volumi produttivi presenti alla data di adozione del presente P.R.G.

COMPARTO B6.5
generalità
Comprende i tessuti urbani del Capoluogo edificati per i quali si intendono attivare procedure di riconversione funzionale delle volumetrie esistenti.

parametri
V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.
DS = come da P.P.
P = parcheggi di uso pubblico: come da standard;

usi previsti
R = funzione abitativa
C = funzione commerciale (con esclusione dell'uso C6) in misura non superiore al 50% della S.U.L. ammessa.

prescrizioni di comparto
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

COMPARTO B6.6
generalità
Comprende i tessuti urbani edificati in località Pieve di Secchiano prospicienti la S.P. N. 258 per i quali si intendono attivare procedure di riconversione funzionale.

parametri
V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.
Hmax = m 7,50
DS = come da P.P.
P = parcheggi di uso pubblico: come da standard;

usi previsti
R = funzione abitativa
C1, C2, C3, =funzioni commerciali
D = funzioni direzionali e finanziarie

prescrizioni di comparto
Gli interventi volti alla riconversione funzionale dei volumi produttivi presenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi nel rispetto della distanza dalla S.P. n. 258 come definita nell'elaborato di P.R.G. Tav. 2a in scala 1:2.000, e sono subordinati al parere preliminare della Soprintendenza

ai beni archeologici, al rispetto degli Indirizzi Qualitativi di cui al successivo Titolo V ed alla redazione di un Piano del verde che costituisce parte integrante del Piano Particolareggiato con il quale si attua il P.R.G.

Il prescritto Piano del Verde definisce l'organizzazione, la sistemazione e la piantumazione delle aree non edificate e costituisce condizione necessaria sia per l'approvazione del P.P., sia per il rilascio dei certificati di abitabilità degli elementi edilizi oggetto degli interventi.

Inoltre la Convenzione che costituisce parte integrante del P.P. deve definire, fra l'altro, le modalità per la fornitura, a carico dei soggetti attuatori, di garanzie economiche fideiussorie relative alla regolare attuazione del Piano del verde e dell'attecchimento delle essenze previste.

strumento urbanistico attuativo
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata