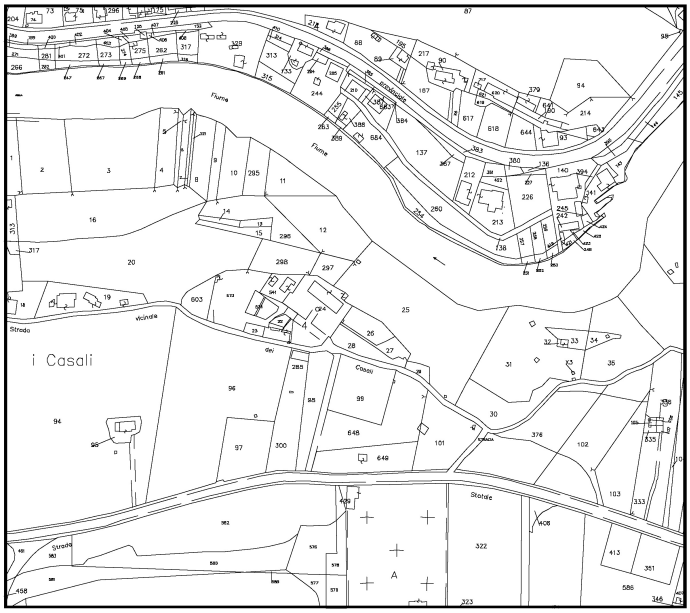
C O M U N E
D I T E R N I

D I R E Z I O N E - U R B A N I S T I C A - Q U A L I T A' U R B A N A
UNITA' ORGANIZZATIVA - COORDINAMENTO OPERATIVO NUOVO PRG - PIANIFICAZIONE

3-OP-079

VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA

Via della Sponga - Località Casali di Papigno



Adozione:		Approvazione:
Delibera di C.C. 281 del 22.06.2015		Delibera di C.C. 447 del 28.10.2015

STRALCIO NORME TECNICHE	DATA
	FILE:

PROGETTISTI

ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. CINZIA MATTOLI

COLLABORATORI

ARCH. STEFANO BALDIERI
M.A. ROBERTA MORICONI

Stralcio Norme Tecniche

OP-**Art.98** *Zone E - edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale*

1. Ai sensi dell'art.33 comma 5 della L.R. n. 11/2005, *nelle tavole A* sono stati individuati gli edifici sparsi nelle parti del territorio definito spazio *rurale* costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale.
2. Per ogni edificio oggetto di censimento è stata elaborata una scheda analitica informativa di individuazione e descrizione.
3. Gli immobili censiti sono stati suddivisi in 4 tipi:
   1) ville Ea1(n)
   2) fabbricati rurali Ea2(n)
   3) chiese Ea3(n)
   4) complesso di edifici Ea4(n)
4. A questi si aggiungono tutte le torri del sistema difensivo storico che, pur non individuate in cartografia, sono comunque da considerarsi beni culturali.
5. Sugli immobili di cui al comma 3 e per le torri del comma 4, sono consentite, con intervento edilizio diretto, le categorie d'intervento previste nel primo periodo del c.4 dell'art.35 della L.R. n. 11/2005 e più precisamente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione interna, purché non ne pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche.
6. Per le tipologie denominate fabbricati rurali e complesso di edifici sono inoltre ammessi, tramite redazione di Piano Attuativo, gli interventi di cui al secondo ed al terzo periodo del c.4 dell'art.35 della L.R. n. 11/2005; il Piano attuativo deve motivare gli interventi proposti nell'ambito di quelli ammessi con opportune relazioni e con grafici che abbiano come base il rilievo scientifico degli edifici e la corografia dell'area ad essi circostante.
7. Per le prescrizioni relative alle modalità di intervento, si rinvia al successivo art.101

OP-**Art.115** *Zone F attrezzature sanitarie ed assistenziali (F3 e F3H)*

1. Sono aree destinate ad ospedali, cliniche, case di cura, unità sanitarie territoriali, residenze sanitarie assistite e case per l'assistenza; con riferimento all'art.10, c.2:
23) Residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, etc)
33) Servizi socio-sanitari del tipo grandi strutture sanitarie (quali ospedali, aziende ospedaliere, case di cura, RSA, case protette) e del tipo poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale).
34) Edifici per la didattica e per la ricerca universitaria.

36) Istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili.
2. Per le strutture esistenti è ammesso l'intervento edilizio diretto subordinato all'approvazione di un progetto, d'iniziativa pubblica o privata, contenente previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero comparto. In caso di attuazione di un sub-comparto funzionale, gli interventi successivi devono conformarsi alle suddette previsioni.
3. L'attuazione di nuove aree per attrezzature sanitarie ed assistenziali è subordinata alla formazione di un piano attuativo che dovrà reperire adeguate aree destinate a parcheggi tenendo conto del ruolo sovraccomunale che dette strutture rivestono. In ogni caso valgono i seguenti parametri:
a) Per le nuove costruzioni devono essere previsti gli spazi di parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione;
b) In aggiunta agli spazi di parcheggio indicati al punto a), devono essere previsti ulteriori spazi di parcheggio privato ad uso pubblico, di cui al DM1444/68, nella misura di 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie di pavimento, misurata al netto dei muri perimetrali, compreso l'eventuale piano interrato, destinato a tali attività.
4. L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è pari a 0,60 mq/mq. IP = 40%. A = 20 alberi/ha. Ar = 40 arbusti/ha. La distanza minima dai confini è di ml.5,00 salvo quanto disposto dalla normativa specifica in materia. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti è di ml. 10,00; tale disposizione si applica

anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre, salvo quanto disposto dalla normativa specifica in materia. La distanza dal limite della sede stradale deve prevedere il rispetto dell'art.9 del DM 1444/68 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992 . Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

5. Per la Città della Salute F3H (Azienda Ospedaliera), l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è pari a 1,00 mq/mq e per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi 3 e 4; il potenziamento della struttura ai fini della sua dotazione di servizi finalizzati alle strutture sanitarie e alle strutture universitarie, potrà prevedere, nel rispetto del Piano del commercio, la realizzazione di una media struttura commerciale con superficie di vendita fino a 900 mq..

6. Per la zona con tale destinazione denominata F3(1) a Colle dell'Oro, è consentita una superficie massima complessiva, riferita alla superficie fondiaria, pari a 0,1 mq/mq.

Nell'ambito delle volumetrie realizzabili è consentito costruire un appartamento per il titolare e uno per il custode che non potranno superare complessivamente la superficie abitabile netta di mq 300.

L'altezza massima complessiva fuori terra non deve superare i mt. 7,50.

Tale zona è inclusa in un comparto che prevede la realizzazione di una strada pubblica di accesso alla struttura e verde pubblico.

7. Per la zona con tale destinazione denominata F3(2), situata in via della sponga in loc Casali di Papigno, non è applicato l'indice di utilizzazione fondiaria di cui al c.4 ed è consentito con intervento edilizio diretto:

- l'edificio originale esistente è sottoposto a restauro e risanamento conservativo con ristrutturazione interna, come previsto al c.5 dell'art. 98;
- possibilità di realizzare un ampliamento sul lato Sud-Est in aderenza al corpo aggiunto non facente parte dell'edificio originale;
- l'ampliamento è di 90 mq con h max 4 mt e comunque stessa altezza del corpo aggiunto esistente di un piano e con copertura piana a terrazzo.