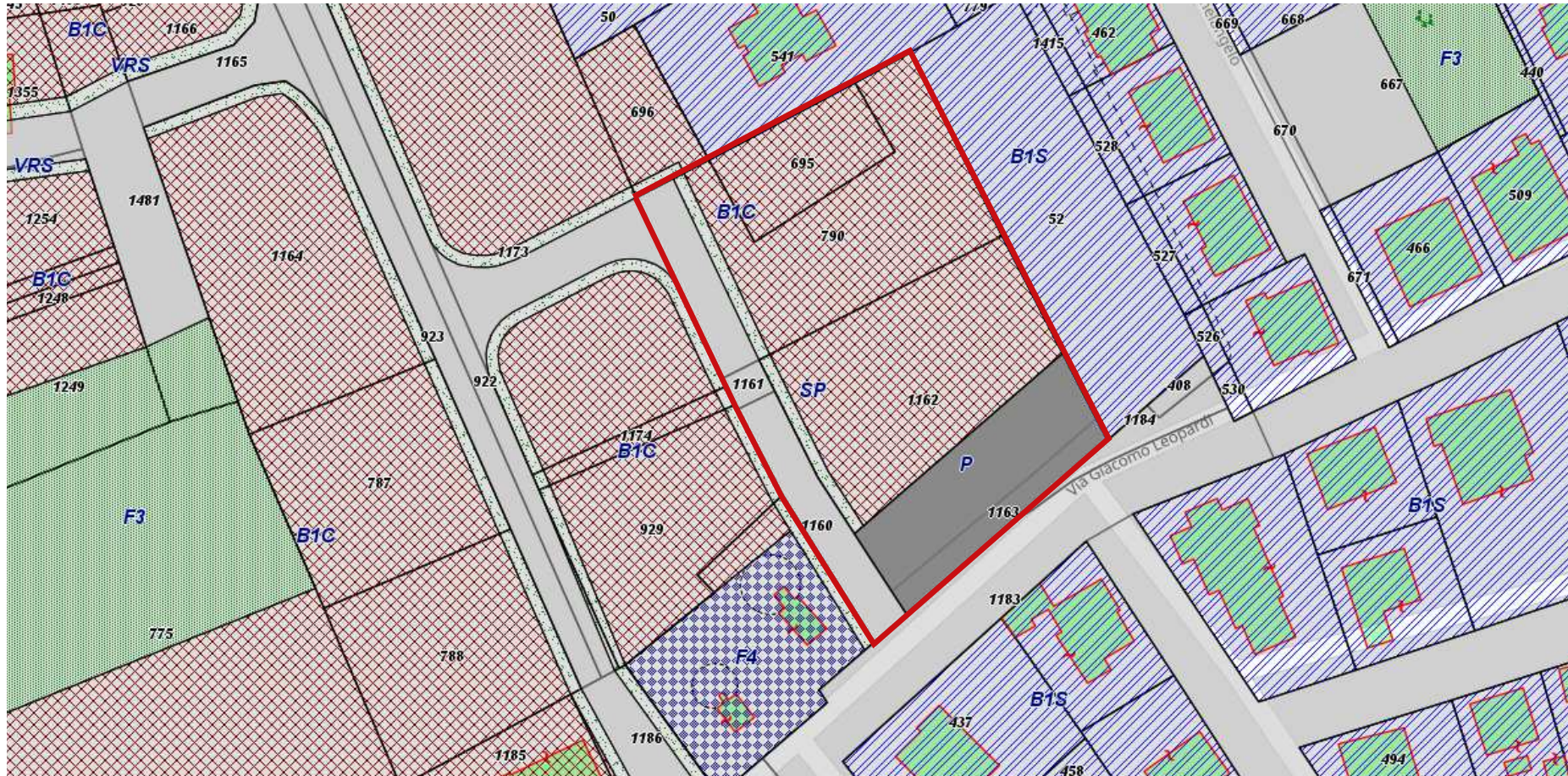


PIANO REGOLATORE NERETO



— Nereto foglio 3 particelle 695-790-1160-1161-1162-1163

Subalterno	mq	Zona			
		B1C	SP	P	VRS
695	385	100%			
790	1430	78%	17%		5%
1160	254		100%		
1161	39		100%		
1162	1721	66,6%		29,7%	3,7%
1163	229			100%	3,7%

B1C

Zone a prevalente destinazione residenziale (Zona B)

Tali zone sono essenzialmente destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate.

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo specifiche disposizioni contenute nelle singole norme di sottozona e precisamente gli usi individuati nei raggruppamenti di cui all'art. 4.3 punto 1 e, ai fini di integrare la residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici o negli stessi complessi edilizi comprendenti la residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso individuate nei raggruppamenti di cui all'art. 4.3 punto 2, punto 4 (d1, d2 ad esclusione di locali da ballo e discoteche), punto 6. Sono ammesse anche le funzioni indicate al punto 3 del medesimo articolo aventi SUE minore di 200 mq.

Da queste zone pertanto sono escluse:

- lavorazioni che producono un impatto acustico maggiore di 40 db;
- lavorazioni a carattere nocivo o molesto a giudizio delle competenti autorità sanitarie;
- industrie, mattatoi, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività o attrezzatura che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Le Zone B si suddividono in Zone ad intervento diretto semplice (B1s – B2s) e Zone ad intervento diretto condizionato (B1c – B2c) come specificato all'art. 5.2.

Nelle aree ad intervento diretto condizionato, l'edificazione può avvenire solo a seguito di cessione, da parte del richiedente, della zona destinata ad uso pubblico insistente sull'area di sua proprietà.

Nell'ambito di dette Zone, nel caso che l'intervento pubblico debba eseguirsi sulle aree individuate dal Piano come aree a destinazione pubblica, prima che il privato titolare dell'area a completamento condizionato abbia intenzione di edificare, egli, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, può cedere gratuitamente l'area a destinazione pubblica acquisendo il diritto alla edificabilità dell'area ed alla trasferibilità, su quel lotto, della potenzialità edificatoria (UF2) assegnata all'area a destinazione pubblica ceduta all'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui il privato non intenda cedere gratuitamente l'area a destinazione pubblica, l'Amministrazione Comunale utilizzerà le procedure acquisitive dell'esproprio; pertanto l'area pubblica unitamente al lotto con edificabilità condizionata perderanno la loro potenzialità edificatoria che comunque potrà essere riacquistata dal proprietario versando all'Amministrazione Comunale una somma risultante dal valore pari al doppio di quello determinato espropriando l'area pubblica

La Zona B si articola nelle seguenti sottozone:

SOTTOZONA B1----COMPLETAMENTO URBANO

La sottozona B1 comprende le aree prevalentemente urbanizzate della città di Nereto e sono ubicate a ridosso del centro storico; in tale sottozona il Piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come **Sottozona B1s** o mediante intervento diretto condizionato nelle aree indicate come **Sottozona B1c**; l'edificazione dovrà rispettare gli indici e parametri riportati nella seguente tabella:

TABELLA SOTTOZONA B1c – B4	
Indice di utilizzazione fondiaria UF1	0,65 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria UF2	0,33 mq/mq
Rapporto di copertura	35%
Altezza massima	ml 13,50
Distanza dai confini	½ dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 5,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati	ml 10,00 o altezza massima edificio più alto ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile	65% 25% [OSS. 79 P 16]
Parcheggi	come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso
Note	E' ammessa la costruzione in aderenza
Indice di piantumazione	1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

SP

Aree destinate alla viabilità

L'indicazione grafica delle strade e di nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; in assenza del progetto esecutivo l'indicazione del P.R.E. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

Le strade sono classificate secondo l'art. 2 del Codice della Strada nel testo vigente.

P

Aree destinate a parcheggio privato o privato di uso pubblico

In funzione degli usi ammessi, per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, variazioni di destinazione d'uso ed in tutti i casi previsti dalle norme per ogni zona omogenea, vanno individuati spazi di parcheggio privato o privato di uso pubblico nelle quantità prescritte nella tabella "4.4a" di seguito riportata.

TABELLA 4.4a

DESTINAZIONE		
residenziale permanente	10 mq ogni 30 mq di SUE	parcheggi privati
residenziale turistica	10 mq ogni 20 mq di SUE	parcheggi privati
funzioni di servizio compatibili con la residenza	10 mq ogni 20 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
commercio al dettaglio	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
attività commerciali ed espositive fino a mq 1000	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
attività direzionali, complessi terziari	10 mq ogni 25 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
artigianato di servizio alla persona	10 mq ogni 25 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
artigianato di servizio in genere	10 mq ogni 50 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
magazzini di deposito	10 mq ogni 100 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
esercizi pubblici, bar, ristoranti, ecc.	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
Teatri, cinema, luoghi di divertimento	10 mq ogni 10 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
impianti artigianali ed industriali	20 mq ogni 100 mq di SUE	parcheggi privati o privati di uso pubblico
attrezzature ricettive	10 mq ogni posto letto	parcheggi privati o privati di uso pubblico
cliniche ed ospedali	10 mq ogni posto letto	parcheggi privati o privati di uso pubblico

N.B. Il rapporto tra lo spazio di sosta dell'autoveicolo (superficie minima 2,50 x 5,00) ed il relativo spazio di manovra non dovrà essere superiore al rapporto di 1 mq/1 mq.

Nei casi di impianti scoperti, i parcheggi non dovranno essere inferiori ad 1 posto auto per ogni 4 posti di capacità dell'impianto e comunque adeguati alle normative, leggi e/o regolamenti comunali.

VRS

Disposizioni su ulteriori vincoli di inedificabilità

Zone a verde pubblico di rispetto stradale

Le zone a verde pubblico di rispetto stradale, costituiscono una integrazione della sede stradale non utilizzabile dai veicoli. In dette zone devono essere curate le alberature esistenti e garantita la piantagione di nuove alberature od arbusti; **è vietata** qualsiasi tipo di costruzione anche precaria, può essere però concessa autorizzazione periodica per la collocazione di chioschi per fiori e giornali con superficie netta non superiore a 30 mq.

Nelle citate zone a verde pubblico di rispetto stradale possono realizzarsi parcheggi pubblici, piste ciclabili, percorsi pedonali ed aree verdi (secondo tipologie e schemi fornite dall'UTC); tali opere possono essere realizzate a cura e spese dei richiedenti i quali dovranno cedere le aree così sistemate all'Amministrazione Comunale e, tramite Convenzione, ne potranno utilizzare la potenzialità edificatoria usufruendo delle aree sistemate a parcheggio in misura massima del 50% come indice di Piano così come definito all'art. 4.4 delle presenti Norme. Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla acquisizione di tali aree con procedura espropriativa.