

COMUNE DI NOVAFELTRIA

Provincia di Rimini

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante Generale 2006

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 ALLE VARIANTI N.05/2008 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 20 DEL 20.04.2009 E 06/2008, APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 23 DEL 29.04.2009.

INDICE

		Pag.	1
TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI E ATTUAZIONE DEL PIANO			
	CAPO I° GENERALITA'	“	3
Art. 1	Generalità	“	5
Art. 2	Varianti e revisioni del P.R.G.	“	6
Art. 3	Elementi costitutivi del P.R.G.	“	7
Art. 4	Attuazione del P.R.G.	“	10
	CAPO II° STRUMENTI DI ATTUAZIONE	“	11
Art. 5	Modalità di attuazione del P.R.G. - Intervento edilizio diretto	“	13
Art. 6	Modalità di attuazione del P.R.G. - Intervento urbanistico attuativo	“	14
Art. 7	Tipi di intervento	“	15
	CAPO III° DEFINIZIONI	“	19
Art. 8	Difformità con le previsioni del presente P.R.G.	“	21
Art. 9	Opere di urbanizzazioni	“	22
Art. 10	Parametri urbanistici	“	23
Art. 11	Parametri edilizi	“	25
Art. 12	Dotazione di locali di servizio alla residenza	“	33
Art. 13	Monetizzazione	“	34
Art. 14	Parcheggi pubblici e di pertinenza	“	35
TITOLO II° TUTELE PAESISTICO AMBIENTALI		“	37
	CAPO I° TUTELA PAESISTICO AMBIENTALI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE. AL P.P.A.R.	“	39
Art. 15	Ambiti di tutela	“	41
Art. 16	Tutela del sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico	“	43
Art. 17	Tutela del sottosistema botanico vegetazionale	“	47
Art. 18	Tutela del sottosistema storico culturale	“	49
Art. 19	Ambiti di valorizzazione ambientale	“	52

	CAPO II° VINCOLI DERIVANTI DALLA LEGISLAZIONE SOVRAORDINATA	pag.	53
Art. 20	Vincolo idrogeologico	“	55
Art. 21	Vincolo per le zone sismiche	“	56
Art. 22	Zone di rispetto delle acque pubbliche	“	58
Art. 23	Tutela delle cose di interesse artistico e storico	“	59
Art. 24	Protezione delle bellezze naturali	“	61
Art. 25	Tutela delle zone di particolare interesse ambientale	“	63
Art. 26	Distanze minime a protezione del nastro stradale	“	65
Art. 27	Vincolo cimiteriale	“	67
Art. 28	Rispetto a metanodotti	“	68
Art. 29	Rispetto ai pozzi idropotabili	“	69
Art. 30	Rispetto a depuratori	“	71
Art. 31	Rispetto a corsi d'acqua	“	72

Art. 31.1	Salvaguardia dall'inquinamento elettromagnetico	“	73
Art. 31.2	Esenzioni	“	74
Art.31.3	Vincoli derivanti dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico	“	74
Art.31.4	Ambiti di tutela dei centri storici e degli insediamenti rurali di valore storico culturale	“	74
Art. 31.5	Aree BioItaly di interesse nazionale e regionale	“	74
Art.31.6	Siti di importanza comunitaria (SIC) – Zone di protezione speciale (ZPS)	“	75
Art.31.7	Parco Museo Minerario delle Miniere di Zolfo delle Marche – Miniera di Zolfo di Perticara	“	76
TITOLO III° ZONE URBANISTICHE			77
	CAPO I° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A	“	79
Art. 32	Zona urbanistica A – Centro Storico	“	81
	CAPO II° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B	“	83
Art. 33	Zona urbanistica B1 Zona residenziale prevalentemente edificata	“	85
Art. 34	Zona urbanistica B2 Zona residenziale edificata con presenza di volumi produttivi	“	89

Art. 35	Zona urbanistica B3 Zona residenziale urbanizzata soggetta a strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) approvati	pag.	91
Art. 36	Zona urbanistica B4 Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione	“	96
Art. 37	Zona urbanistica B5 Zona residenziale a verde privato	“	100
Art. 38	Zona urbanistica B6 Zona residenziale di ristrutturazione urbanistica		103
Art. 39	Zona urbanistica B7 Zona residenziale nei nuclei di impianto storico	“	111
Art. 39 bis	Zona urbanistica B8 Zona residenziale prevalentemente edificata	“	114
	CAPO III° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C	“	116
Art. 40	Zona urbanistica C1 Zona residenziale di nuovo impianto	“	117
Art. 41	Zona urbanistica C2 Zona residenziale di nuovo impianto destinata all’edilizia residenziale pubblica e all’edilizia economica e popolare	“	126
	CAPO IV° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D	“	129
Art. 42	Zona urbanistica D1 Zona produttiva artigianale e industriale di completamento	“	131
Art. 43	Zona urbanistica D1.A Zona produttiva destinata a depositi all’aperto	“	133
Art. 45	Zona urbanistica D2 Zona produttiva artigianale e industriale soggetta a strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) approvati	“	134
Art. 46	Zona urbanistica D3 Zona produttiva di completamento non edificata soggetta a convenzione	“	136
Art. 47	Zona urbanistica D4 Zona produttiva per attrezzature ricreative esistenti	“	138
Art. 48	Zona urbanistica D5 Zona produttiva per attrezzature ricettive esistenti	“	140

Art. 49	Zona urbanistica D5.1 Zona turistica destinata all'accoglienza turistica all'aperto	pag.	142
Art. 50	Zona urbanistica D6 Zona produttiva artigianale e industriale di espansione	“	144
Art. 51	Zona urbanistica D7 Zona per attività estrattive	“	151
Art. 52	Zona urbanistica D7.1 Zona produttiva destinata alla lavorazione di materiali litoidi	“	152
	CAPO V° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E		153
Art. 53	Zona urbanistica E1 - Zona agricola normale	“	155
Art. 54	Zona urbanistica E2 - Zona agricola di tutela ambientale	“	160
Art. 55	Zona urbanistica E3 - Zona agricola di rispetto all'abitato	“	162
Art. 56	Zona urbanistica E4 - Nuclei rurali	“	164
Art. 57	Insedimenti isolati in territorio agricolo	“	167
Art. 58	Insedimenti rurali di valore storico - culturale	“	172
	CAPO VI° ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	“	175
Art. 59	Zona urbanistica F1 Zone per attrezzature per l'istruzione di interesse generale	“	177
Art. 60	Zona urbanistica F2 Zone per attrezzature socio-sanitarie di interesse generale	“	179
Art. 61	Zona urbanistica F3 - Zone per attrezzature cimiteriali	“	181
Art. 62	Zona urbanistica F4 Zone per attrezzature comuni di interesse generale	“	182
Art. 63	Zona urbanistica F5 Zone per attrezzature e impianti tecnologici	“	184
Art. 64	Zona urbanistica F6 Zona destinata all'allestimento del “Parco Minerario di Perticara”	“.	185
Art. 65	Zona urbanistica F7 Zone destinate ad attrezzature sportive private all'aperto	“	188
Art. 66	Zona urbanistica F8 - Zone per attrezzature socio-sanitarie private	“	190
Art. 67	Zona urbanistica S1 Zone per attrezzature per l'istruzione	“	192
Art. 68	Zona urbanistica S2 Zone per attrezzature di interesse comune (servizi pubblici)	“	193
Art. 69	Zona urbanistica S3 Zone per attrezzature di interesse comune (servizi religiosi)	“	195

Art. 70	Zona urbanistica S4 - Zone per spazi pubblici attrezzati a parco	pag.	197
Art. 71	Zona urbanistica S5 - Zone per attrezzature sportive pubbliche	“	199
Art. 72	Zona urbanistica P - Zona destinata a parcheggio pubblico	“	201
Art. 73	Zona urbanistica H Zona destinata alla mobilità	“	202
	CAPO VII° ZONE FLUVIALI	“	205
Art. 74	Zona urbanistica W1 – Zona di alveo del fiume Marecchia	“	207
Art. 75	Zona urbanistica W2 Zona di pertinenza del corso d’acqua del fiume Marecchia	“	208
TITOLO IV° DESTINAZIONI D’USO			209
Art. 76	Articolazione degli usi	“	211
Art. 77	Uso A1 – Abitazione agricola	“	213
Art. 78	Uso A2 – Servizi agricoli	“	214
Art. 79	Uso A3 – Allevamento zootecnico industriale	“	215
Art. 80	Uso A4 – Attività floristiche e vivaistiche	“	217
Art. 81	Uso A5 – Attività di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e industrie forestali	“	218
Art. 82	Uso A6 – Attività agrituristiche	“	219
Art. 83	Uso C1 – Vendita al dettaglio	“	220
Art. 84	Uso C2 – Esercizio pubblico	“	222
Art. 85	Uso C3 – Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	“	223
Art. 86	Uso C4 – Commercio all’ingrosso	“	224
Art. 87	Uso C5 – Trasporti, magazzino e comunicazioni	“	226
Art. 88	Uso C6 – Distribuzione di carburanti per autoveicoli	“	227
Art. 89	Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria	“	228
Art. 90	Uso D2 – Attività professionali e imprenditoriali	“	229
Art. 91	Uso N1 – Allevamento zootecnico industriale	“	230
Art. 92	Uso N2 – Attività ortofloristiche e vivaistiche	“	232
Art. 93	Uso N3 – Attività di lavorazione. conservazione, trasformazione commercializzazione di prodotti agricoli e industrie forestali	“	233
Art. 94	Uso N4 – Attività di lavorazione agricola per conto terzi	“	234
Art. 95	Uso N5 – Attività di riparazione di macchine agricole	“	235
Art. 96	Uso P1 – Artigianato produttivo	“	236
Art. 97	Uso P2 – Artigianato di servizio non congruente con la residenza	“	237
Art. 98	Uso P3 – Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti	“	238

Art. 99	Uso R1 - Residenza	pag.	239
Art.100	Uso R2 – Accessori alla residenza	“	240
Art.101	Uso S1 – Pubblica amministrazione	“	241
Art.102	Uso S2 – Istruzione	“	242
Art.103	Uso S3 – Sanità e altri servizi sociali	“	243
Art.104	Uso S4 – Organizzazioni associative	“	244
Art.105	Uso S5 – Organizzazioni per il culto religioso	“	245
Art.106	Uso S6 – Attività ricreative e culturali	“	246
Art.107	Uso S7 – Attività sportive	“	247
Art.108	Uso S8 – Difesa e protezione civile	“	248
Art.109	Uso S9 – Servizi tecnici e tecnologici	“	249
Art.110	Uso S10 – Attrezzature cimiteriali	“	250
Art.111	Uso S11 – Attività sportive private all’aperto	“	251
Art.112	Uso S12 – Attrezzature territoriali (autostazione)	“	252
Art.113	Uso T1 - Alberghi	“	253
Art.114	Uso T2 - Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante	“	254
Art.115	Uso T3 – Attività ludiche a carattere privato	“	255
Art.116	Usi in atto	“	256
TITOLO V° INDIRIZZI QUALITATIVI PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO			
			“ 257
Art.117	Indirizzi relativi agli interventi nei tessuti consolidati da trasformare	“	259
Art.118	Indirizzi relativi agli interventi nelle zone agricole	“	265
Art.119	Indirizzi attinenti agli interventi relativi alla viabilità	“	272
Allegato 1	Tavolozza dei principali colori suggeriti a titolo esemplificativo per i tinteggi degli intonaci esterni	“	273
Allegato 2	Parere della provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 4.4 n. 2289/06	“	274

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI E ATTUAZIONE DEL P.R.G.

TITOLO I

CAPO I

GENERALITA'

ART. 1 – GENERALITÀ

Fondamento giuridico e competenza del P.R.G.

Il presente P.R.G. disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio del comune di Novafeltria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n° 34/92 e s.m. e i. in applicazione alle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti in materia e in adeguamento ai contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunali.

Validità ed efficacia del P.R.G.

Il presente P.R.G.:

- ha validità su tutto il territorio comunale di Novafeltria;
- ha validità giuridica a tempo indeterminato, anche se determinato su previsioni decennali;
- ha efficacia nei confronti sia dei privati che degli enti pubblici.

Dubbi interpretativi

In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra le norme tecniche di attuazione e gli elaborati cartografici, prevale la norma scritta.

In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra elaborati cartografici, prevale l'elaborato alla scala di maggiore dettaglio.

ART. 2 - VARIANTI E REVISIONI DEL P.R.G.

Varianti al presente P.R.G.

Varianti al presente Piano Regolatore Generale sono approvate ai sensi degli artt. 15, 17, 26 della L.R. n° 34/92.

Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data di adozione di tutti gli strumenti urbanistici e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 39 della L.R. n° 34/92.

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 – Peticara;
 - 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, Peticara, Miniera;

Tav.3 – Sartiano, Torricella, Cà del Vento.

Allegato A

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

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Le previsioni del presente P.R.G. si attuano attraverso interventi edilizi diretti e interventi sottoposti a strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle previsioni contenute nel P.P.A. (elaborato ai sensi del Titolo VI della L.R. 34/92) se vigente.

Le modalità di attuazione delle previsioni di P.R.G. attraverso intervento edilizio diretto sono definite dall'art. 5 delle presenti N.T.A.

Le modalità di attuazione delle previsioni di P.R.G. attraverso strumento urbanistico attuativo sono definite all'art. 6 delle presenti N.T.A.

TITOLO I

CAPO II

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 5 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Gli interventi edilizi diretti si attuano attraverso:

permesso di costruire (ai sensi dell'art 10 del D.P.R. n. 380/01)

denuncia di inizio attività (ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/01).

Sono soggette a permesso di costruire anche le opere assimilabili ad interventi di manutenzione straordinaria su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04.

Il P.R.G. per taluni interventi o in specifiche zone urbanistiche, subordina l'intervento diretto alla presentazione di un **Piano d'insieme**, anche di iniziativa privata, da sottoporre a parere preventivo, come previsto dall'art.27 del Regolamento Edilizio comunale.

La presentazione del Piano d'insieme può essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.) o dell'Ufficio Tecnico anche in casi in cui non è previsto espressamente dalle presenti N.T.A.

Gli elementi costitutivi il Piano d'insieme sono:

- planimetria in scala 1:500 dell'area;
- rilievo dello stato di fatto, in scala 1:200, dell'area e dei volumi esistenti;
- documentazione fotografica dei fabbricati, dell'area d'intervento e di un suo conveniente intorno;
- definizione di massima degli interventi previsti, collocati in un conveniente intorno documentato
- relazione illustrativa dello stato di fatto e degli interventi proposti, integrata da un primo dimensionamento degli stessi.

Gli interventi previsti possono essere attuati per fasi cui faranno seguito singoli atti autorizzativi.

ART. 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Sono strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. quelli elencati dal comma 1, art. 4 - L.R. 34/92:

- Piani Particolareggiati (P.P.), artt. 13 e seguenti L. 17/8/1942 n° 1150;
- Piani di Recupero (P.R.), art. 28 L. 5/8/1978 n° 457;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), L. 18/4/1962 n° 167;
- Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), art. 27 L. 22/10/1971 n° 865;
- Piani di Lottizzazione (P. di L.), art. 28 L. 17/8/1942 n° 1150.

L'adozione, l'approvazione, i contenuti e gli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi sono definiti dal Titolo IV della L.R. 34/92.

In sede di progetto di strumento urbanistico attuativo dovranno essere ubicati topograficamente sia gli usi ammessi dalle presenti norme, nella quantità prevista, sia le aree a standard nella quantità prevista per i rispettivi usi.

Varianti alla quantità di usi previsti nello strumento urbanistico attuativo approvato, saranno ammesse attraverso specifica Variante allo strumento stesso, in cui sia gli usi, sia le relative aree a standard dovranno essere localizzate topograficamente e verificate dal punto di vista funzionale.

ART.7 - TIPI DI INTERVENTO

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 3, lettera c, D.P.R. 380/01).

Per ulteriori specificazioni delle modalità di intervento vedere art.10 R.E.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (art. 3, lettera d, D.P.R. 380/01).

Per ulteriori specificazioni delle modalità di intervento vedere art.11 R.E.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art.31, lettera e, L.457/78).

Per ulteriori specificazioni delle modalità di intervento vedere art.12 R.E.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli uffici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 3, lettera a, D.P.R. 380/01).

Per ulteriori specificazioni delle modalità di intervento vedere art.8 R.E.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 3, lettera b, D.P.R. 380/01).

Per ulteriori specificazioni delle modalità di intervento vedere art.9 R.E.

SONO INOLTRE INTERVENTI EDILIZI:

- **demolizione;**
- **nuova edificazione;**
- **ampliamento;**
- **sopraelevazione.**

Ai fini della applicazione degli standard previsti per ciascun uso disciplinato dal presente P.R.G., i tipi di intervento sono così raggruppati:

interventi conservativi:

- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

interventi adeguativi

- demolizione
- sopraelevazione per adeguamento locali

interventi manutentori

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

interventi trasformativi

- ampliamento
- demolizione e ricostruzione
- ristrutturazione urbanistica
- nuova edificazione.

TITOLO I

CAPO III

DEFINIZIONI

ART.8 - DIFFORMITÀ CON LE PREVISIONI DEL PRESENTE P.R.G.

Atti autorizzativi anteriori al P.R.G.

Atti autorizzativi comunque denominati rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente variante al P.R.G., anche se in contrasto con le previsioni del P.R.G. stesso, ma conformi allo strumento urbanistico vigente al momento del rilascio, mantengono la loro validità a condizione che venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi vengano ultimati nell'arco di tempo di validità dell' atto autorizzativi senza proroghe.

Opere in difformità con il P.R.G.

Le opere realizzate in assenza di atti autorizzativi comunque denominati e/o in difformità totale o parziale con le previsioni della presente variante al P.R.G., saranno perseguite e/o sanate ai sensi delle vigenti norme in materia.

Deroghe al presente P.R.G.

Deroghe al presente P.R.G. sono ammesse, previo nulla-osta del Consiglio Provinciale, ai sensi della lettera f) dell'art. 3 della L.R. 34/92 e nei limiti stabiliti dall'art. 68 della L.R. 34/92.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle definite dalla L. 29 settembre 1964, n° 847, come modificata dalla L. 22 ottobre 1971, n° 875.

Opere di urbanizzazione primaria

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le opere sottoelencate:

- le strade di servizio all'insediamento;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- la rete per il cablaggio;
- gli spazi di verde attrezzato.

Per il presente P.R.G. sono altresì opere di urbanizzazione primaria, la rete telefonica, gli impianti di depurazione, gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento; costituiscono inoltre opere di urbanizzazione primaria gli spazi necessari per il servizio di raccolta dei R.S.U. e, se presente o previsto, quelli necessari per le fermate del trasporto pubblico o scolastico.

Opere di urbanizzazione secondaria

Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria le opere sottoelencate:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI

Perimetro di Intervento Unitario

Definisce le aree soggette a strumento urbanistico attuativo, ovvero in ogni caso in cui sia individuato nelle tavole di P.R.G., definisce le aree da interessare unitariamente con lo strumento urbanistico di attuazione previsto dal P.R.G. stesso.

Lo strumento urbanistico attuativo potrà prevedere sub-comparti di attuazione ai sensi delle leggi vigenti in materia.

ST = superficie territoriale

(come definita dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95)

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

SF = Superficie Fondiaria (SF)

(come definita dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95)

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sm = superficie minima di intervento

Corrisponde all'area minima richiesta per gli interventi edilizi ed urbanistici, di iniziativa pubblica o privata, da attuare in modo unitario.

Nel caso di intervento edilizio diretto non sono ammesse soluzioni di continuità dell'area di intervento.

UT = indice di utilizzazione territoriale

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95)

E' il rapporto tra la S.U.L. lorda (S.U.L.) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

UF = indice di utilizzazione fondiaria

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95)

E' il rapporto tra la S.U.L. lorda (S.U.L.) e la Superficie Fondiaria (SF) (SF).

IT = indice di edificabilità fondiaria

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95)

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

IF = indice di edificabilità fondiaria

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95)

E' il rapporto tra il volume (V) e la Superficie Fondiaria (SF) (SF).

ART. 11- PARAMETRI EDILIZI

S.U.L. = S.U.L. lorda

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow-window" , scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedii, per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile.

Contribuisce al calcolo della S.U.L. lorda, con una quota pari al 50% della sua entità, il piano seminterrato.

Non contribuiscono al calcolo della S.U.L. lorda:

- i piani completamente interrati;
- i porticati e le logge nella misura pari al 10% della S.U.L.;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e balconi.

V = volume

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

H = altezza delle fronti

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m 3.

Hmax = altezza massima degli edifici

(come definita dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95)

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come per l'altezza delle fronti.

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura, purché il colmo non superi di m 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4 del R.E.).

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6 del R.E.).

Per gli edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di m 2,00 (v. figura 7 del R.E.).

S = numero dei piani

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

DF = distacco tra gli edifici

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni, misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

DC = distacco dai confini

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

DS = distanza dalle strade

(come definita dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

VL = indice di visuale libera

L'indice di visuale libera, insieme con le prescrizioni attinenti la distanza dai confini di proprietà, di zona, tra fabbricati e dalle strade, serve per determinare la corretta posizione del fabbricato nel lotto.

L'indice di visuale libera viene applicato ad ogni fronte del fabbricato ed è determinato dal rapporto tra la distanza delle fronti del fabbricato dai confini (di zona e di proprietà) o dai cigli stradali, e l'altezza delle fronti stesse.

La zona di visuale libera competente a ciascun fronte del fabbricato, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto $HF \times VL$, in cui HF è l'altezza del fronte e VL è il coefficiente di visuale libera determinato dal presente P.R.G. per ogni zona urbanistica.

I volumi aggettanti, come i bow-windows ed i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera.

Il criterio di visuale libera non si applica nei seguenti casi:

- balconi aperti quando la sporgenza dal fronte non superi $1/5$ della profondità della zona di visuale libera di competenza del fronte stesso;
- tra fronti prospicienti nei quali non si aprono finestre, ovvero si aprono solo finestre di locali di categoria S, ovvero si aprono finestre di locali di categoria A, ma con quota davanzale più alta del fronte prospiciente;
- per sporgenze del corpo di fabbrica inferiori ai 50 cm di profondità.

Sc = superficie coperta

(come definita dal Regolamento Edilizio comunale – delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

IC = indice di copertura

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95)

Il parametro IC definisce la quota max di Superficie Fondiaria (SF) copribile da fabbricati ed è determinato dal rapporto tra la superficie coperta e la Superficie Fondiaria (SF).

Vp = verde privato di pertinenza

Il parametro Vp determina la quota di Superficie Fondiaria (SF) (SF) da organizzare a verde privato.

In tali aree le pavimentazioni andranno limitate ai soli percorsi pedonali, materiali e tecniche costruttive andranno scelti prioritariamente tra quelli drenanti.

Nelle aree attrezzate a verde privato è ammesso l'inserimento di accessori quali panchine, fontane e giochi; è ammesso inoltre l'inserimento di strutture

quali voliere, pergolati e casette di legno (di pertinenza del giardino), nel rispetto dei seguenti limiti:

- superficie max complessiva per voliere e pergolati = 20 mq;
- superficie max per casette di legno = 5 mq;
- H max = 2,5 m;
- DF = minimo 10,00 m da pareti finestrate;
- DC = minimo 1,5 m.
- DS = in relazione al tipo di asse viario prospiciente (vedere art. 70).

Le attrezzature da giardino non potranno compromettere la permeabilità dei suoli e non potranno interessare, complessivamente, una superficie superiore a 1/10 dell'area a verde privato.

Nel verde privato andrà garantita una dotazione vegetazionale minima di un albero ad alto fusto ogni 50 mq di superficie scoperta e di 10 arbusti ogni 50 mq di superficie scoperta: alberi e arbusti andranno scelti prioritariamente tra essenze autoctone o naturalizzate.

Sp = pavimentazione max della superficie scoperta

Il parametro di Sp determina la superficie scoperta di pertinenza massima oggetto di possibile pavimentazione (preferibilmente con materiali drenanti), da destinare ad aree di sosta e per la mobilità interna: con il parametro Vp consente di valutare la corretta organizzazione dell'area di pertinenza stessa.

Spazi interni agli edifici

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro così suddivise:

- patio, si intende per patio lo spazio internodi un edificio ad un solo piano. O all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui all'art. 81, comma 1 del R.E.C.
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui all'art.81,comma 1 del R.E.C.

Piano sottotetto abitabile o utilizzabile

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerarsi abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n° 190. Il piano sottotetto è da considerarsi utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore a ml 1,50.

Piano interrato e piano seminterrato

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purchè realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà comporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Superficie complessiva (SC)

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;

3) androni di ingresso e porticati liberi;

4) logge e balconi.

I porticati di cui al numero 3 sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Fronte dell'edificio

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

Fabbricato o edificio

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Ampliamento

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

Abitazione, stanza, vano

(come definito dal Regolamento Edilizio comunale - delibera Consiglio Comunale n° 52 del 31/10/95).

1) Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza.

2) Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come

divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

- 3) Per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra.
- 4) Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

ART.12 - DOTAZIONE DI LOCALI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA

Nella realizzazione di nuovi alloggi si dovrà garantire la seguente dotazione minima di locali di servizio di pertinenza degli alloggi stessi:

- autorimessa min. 15 mq;
- cantina min. 4 mq.

Non sono ammessi interventi volti alla riduzione dei locali di servizio di pertinenza degli alloggi oltre il minimo previsto.

La dotazione minima andrà reperita anche negli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di unità abitative, con o senza aumento di SU, ad eccezione degli interventi da realizzare nelle zone A e B7.

ART. 13 – MONETIZZAZIONE

La monetizzazione delle aree di cessione è la facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare, o richiedere, che in sostituzione della cessione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria, previste dalle presenti norme di P.R.G., il soggetto attuatore corrisponda all'Amministrazione Comunale l'equivalente somma monetaria, in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati con delibera di Consiglio Comunale, oltre al costo delle opere di urbanizzazione primaria non realizzata.

La monetizzazione delle aree di cessione richiede apposito atto deliberativo, sentito il parere della C.E.C.

Tale facoltà è da considerarsi straordinaria ed è applicabile, se adeguatamente motivata, nelle zone omogenee "A" e "B".

Non è ammessa la monetizzazione di aree di cessione negli interventi soggetti a strumento urbanistico attuativo esterni alle zone omogenee "A".

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere dettate nelle singole zone urbanistiche.

ART. 14 - PARCHEGGI PUBBLICI E DI PERTINENZA

P1 = parcheggio pubblico di cessione

P2 = parcheggio pubblico topograficamente previsto dal presente P.R.G.

P3 = parcheggio di pertinenza

L'organizzazione delle aree a parcheggio dovrà essere tale da garantire uno standard:

- di un posto macchina ogni 25 mq di parcheggio, nelle aree di parcheggio organizzate con viabilità di servizio e con percorsi interni;
- di un posto macchina ogni 18 mq di parcheggio, nei parcheggi organizzati a lato strada.

Le aree a parcheggio andranno realizzate con materiali drenanti, fanno eccezione le aree a parcheggio per mezzi pesanti interne alle zone produttive.

E' prevista una dotazione arborea minima di pertinenza del parcheggio pari a un albero ogni 6 posti macchina.

E' prevista una dotazione minima di verde di pertinenza del parcheggio pari a 1 mq/15 mq di parcheggio, nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq.

Il verde di arredo delle aree a parcheggio non potrà essere computato ai fini dello standard di verde pubblico.

Negli interventi di nuova costruzione, da realizzare nelle zone B con esclusione delle zone B4 e B5, in aggiunta agli spazi da destinare a parcheggio di cui all'art. 61 comma 1 del R.E.C., dovrà essere reperita un'ulteriore area da destinare a parcheggio di pertinenza P3, pari ad almeno un posto auto per ogni alloggio. Tali ulteriori parcheggi dovranno essere facilmente accessibili e, possibilmente, collocati all'esterno della recinzione del lotto.

Le esclusioni di cui al comma precedente non trovano applicazione nell'ambito del comparto B4.13

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento del numero delle unità immobiliari le aree a parcheggio di pertinenza P3 di cui al punto precedente potranno essere reperite anche all'interno delle recinzioni dei singoli lotti.

Non è ammesso individuare spazi a parcheggio di pertinenza P3 lungo le rampe che conducono alle autorimesse.

TITOLO II

TUTELE PAESISTICO AMBIENTALI E VINCOLI

TITOLO II

CAPO I

TUTELA PAESISTICO - AMBIENTALE: ADEGUAMENTO DEL P.R.G. AL P.P.A.R.

ART. 15 – AMBITI DI TUTELA

generalità

Ai sensi dell'art. 25 comma 3 del P.P.A.R., il P.R.G. delimita gli ambiti definitivi di tutela riferiti a sottosistemi tematici (geologico-geomorfologico, botanico-vegetazionale, storico-culturale, di cui al Titolo II del P.P.A.R.) e a categorie costitutive del paesaggio (di cui al Titolo IV del P.P.A.R.).

In tali ambiti le modalità di tutela sono graduate anche in base alla loro appartenenza a sottosistemi territoriali con diversa rilevanza di valori paesaggistico-ambientali, individuati ai sensi del Titolo III del P.P.A.R.

Le modalità di tutela, stabilite ai sensi dell'art. 27 bis del P.P.A.R. si articolano in:

- tutela orientata diffusa
- tutela orientata specifica
- tutela integrale.

A – TUTELA ORIENTATA DIFFUSA

A1 – generalità

Il regime di tutela orientata diffusa riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto.

A2 – prescrizioni

Negli ambiti di tutela orientata sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione, salvo le costruzioni specificamente realizzate per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) la realizzazione di discariche e di depositi di materiali non agricoli, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate.

A3 – ambito di applicazione

La zona E1 esterna alle sotto zone di tutela orientata specifica E1.a, E1.b, E1.c.

B – TUTELA ORIENTATA SPECIFICA

B1 – generalità

Il P.R.G. stabilisce specifiche modalità di tutela, complementari al regime di tutela orientata, che hanno il fine di conseguire i medesimi obiettivi della tutela orientata in contesti specifici.

B2 – prescrizioni

vedere ai successivi articoli 16 e 18.

B3 – ambito di applicazione

Il regime di tutela dei corsi d'acqua si applica alle sotto zone E1.a.

Il regime di tutela dei crinali si applica alle sotto zone E1.b.

Il regime di tutela dei beni culturali si applica alle sotto zone E1.c.

C – TUTELA INTEGRALE

C1 – generalità

Il regime di tutela integrale consente esclusivamente interventi di consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali protette, e ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

C2 – prescrizioni

Negli ambiti di tutela integrale sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione, incluse quelle attinenti all'esercizio dell'attività agricola, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, ad esclusione degli adeguamenti igienici;
- b) l'allestimento di impianti, percorsi, tracciati per l'attività sportiva da praticarsi con mezzi motorizzati;
- c) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

C3 – ambito di applicazione

Il regime di tutela integrale si applica alle zone E2.

ART.16 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO

A – NORMA GENERALE PER LA TUTELA GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA

A1 – generalità

Tutto il territorio comunale ricade in un ambito geografico caratterizzato da evidenze geologiche e geomorfologiche da considerarsi di rilevante valore paesistico (zona GB di cui all'art. 6 del P.P.A.R.).

A2 – prescrizioni

Le trasformazioni ammesse dal P.R.G. devono privilegiare soluzioni progettuali idonee ad assicurare la loro compatibilità con:

- a) il mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme;
- b) la conservazione dell'assetto idrogeologico delle aree interessate alle trasformazioni;
- c) il non occultamento delle peculiarità geologiche e paleontologiche che eventuali sbancamenti portino alla luce.

Nelle parti del territorio individuate dalla “Carta delle pericolosità geologiche” come zone a “pericolosità da media a medio-alta indotta da potenziale rimobilizzazione anche parziale di paleofrane”, “pericolosità indotta da alterazione antropica del drenaggio idrico naturale in ambiti già edificati”, “aree con deformazioni e rilassamenti superficiali del terreno”, la esecuzione di interventi trasformativi è subordinata alla presentazione di una relazione geologica integrativa che dimostri la compatibilità dell'intervento.

Nell'attuazione degli interventi ammessi devono essere rispettate le prescrizioni normative evidenziate nella “Analisi Geologica – Indirizzi normativi”.

A3 – ambito di applicazione

l'intero territorio comunale

B – AMBITI DI SIGNIFICATIVA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E VERSANTI CON PENDENZE ELEVATE

B1 – generalità

Si tratta degli ambiti territoriali che sono caratterizzati da significativa pericolosità geologica e di quelli costituiti da versanti con pendenze maggiori del 30%. Tali ambiti sono sottoposti a tutela al fine di garantire una efficace protezione di ambienti particolarmente fragili e di evitare problemi di stabilità degli edifici.

B2 – prescrizioni

Gli ambiti in oggetto sono assoggettati al regime di tutela integrale di cui all'art.15.

B3 – ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica E2.

C – AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

C1 – generalità

Si tratta di parti del territorio destinate ad una funzione di filtro tra ambiente fluviale (zone urbanistiche W1 e W2 di cui al Capo VII, Titolo III delle presenti N.T.A.) e ambiente esterno, nonché alla difesa delle funzioni idrogeologiche dei terrazzi fluviali.

C2 –prescrizioni

Negli ambiti in oggetto si applica il regime di tutela orientata specifica di cui all'art.15, caratterizzato dalle limitazioni di seguito indicate.

La possibilità di effettuare lo spandimento liquami nell'area indicata, dovrà essere effettuata solo quando ogni altro sito, a livello comunale, sia ormai già stato totalmente saturato.

In queste zone non è ammessa la nuova costruzione di locali per lo stoccaggio di fitofarmaci, diserbanti e fertilizzanti chimici; per quelli eventualmente presenti è prescritto l'isolamento rispetto al suolo con soletta impermeabilizzata.

Attività produttive esistenti che, per il ciclo produttivo, abbiano necessità di stoccare o conservare materiali solubili idroinquinanti o producano rifiuti

tossici e nocivi in fase liquida o solubile, che debbano ampliarsi o ottenere l'autorizzazione al nuovo insediamento, dovranno verificare la possibilità di stoccare i fluidi o i solidi solubili (rifiuti o materie utili al ciclo produttivo) in contenitori non sotterranei, e meglio se isolati e sopraelevati rispetto al suolo.

Le attività insalubri di 1° classe, così come classificate dal D.M. 2.3.1987 in sostituzione dell'elenco di cui al D.M. 12.7.1912 e successive modifiche (art. 216 T.U. legge sanitaria) eventualmente già presenti, dovranno garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanze inquinanti sul suolo o nelle acque di superficie, e se dotate di stoccaggio di materiali idroinquinanti liquidi o solidi solubili, devono provvedere al totale isolamento del deposito con difese fisiche come taglioni in argilla, vasche impermeabili, pozzi e trincee di disinquinamento.

La eventuale realizzazione di impianti di prelavazione, lavaggio e macinazione di inerti sarà ammessa solo per impianti dotati di riciclo completo delle acque di processo; se a decantazione con additivi chimici, si dovrà provvedere anche alla raccolta e trasporto a discarica dei fanghi di decantazione.

Non è ammesso lo stoccaggio, anche temporaneo, su piazzale scoperto di inerti o comunque di terre o materiali facilmente asportabili dalle acque correnti, in quantità superiori a 10 mc, o comunque di sistemi di lagunaggio di capienza tale da impedire ogni scarico inquinante (torbidità) nelle acque di superficie, tranne che per le aree di cava.

Le attività produttive idroesigenti già insediate dovranno verificare la possibilità di attuare, anche per gradi, nel tempo, la massima riutilizzazione possibile delle acque necessarie per il ciclo produttivo.

Fasce di rispetto, per le aree esterne ai centri urbanizzati, sono definite in relazione a quanto stabilito dall'art.29 del P.P.A.R. e dal successivo art. 31 delle presenti Norme di Attuazione.

C3 – ambito di applicazione

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua esterni agli ambiti di tutela integrale E2 sono individuati come sottozona E1.a.

D – AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI

D1 – generalità

Il P.R.G. individua gli ambiti di tutela dei crinali di maggiore interesse paesistico, al fine di tutelare il paesaggio collinare.

D2 – prescrizioni

Negli ambiti in oggetto si applica il regime di tutela orientata specifica di cui all'art.15, caratterizzato dalle limitazioni di seguito indicate:

- a) non sono ammessi nuovi interventi edilizi per usi A3, A5, N1, N3;
- b) non è ammessa la realizzazione di silos e di depositi agricoli con S.U.L. superiore a 200 mq;
- c) non è ammessa la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.

D3 – ambito di applicazione

Gli ambiti di tutela dei crinali esterni agli ambiti di tutela integrale E2 sono individuati come sottozona E1.b.

ART.17 – TUTELA DEL SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

A – AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DELLA VEGETAZIONE

A1 – generalità

Il P.R.G. individua le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di cenosi boscate, arbustive ed erbacee di eccezionale o alto valore paesaggistico, botanico-vegetazionale e funzionale.

Le aree boscate presenti nel territorio comunale, ovvero le cenosi boscate naturaliformi ed antropogene di estensione superiore a mq 5.000, censite e cartografate, sono sottoposte a tutela integrale e non possono essere ridotte di superficie. Tale prescrizione si applica in tutte le zone urbanistiche.

A2 – prescrizioni

Gli ambiti in oggetto sono assoggettati al regime di tutela integrale di cui all'art.15.

A3 – ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica E2.

Prescrizioni impartite dal Consiglio Provinciale con delibera n. 4 del 09.02.2004:

Le prescrizioni del presente articolo si applicano, anche se non individuate cartograficamente, a tutte le formazioni boscate naturaliformi o antropogene, nonché agli elementi diffusi del paesaggio agrario. Si applicano altresì le disposizioni delle L.R. n. 7/85 e n. 8/87.

B – ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO

B1 – generalità

Il P.R.G. individua come elementi vegetazionali diffusi del paesaggio agrario le strutture areali di ridotta dimensione, le strutture lineari costituite da alberature e da siepi stradali e poderali, gli alberi isolati secolari o di particolare pregio. Gli elementi individuati sono rappresentati nella "Carta del paesaggio vegetale".

B2 – prescrizioni

Per tutti gli elementi individuati è stabilito il divieto di distruzione o manomissione, salva l'ordinaria manutenzione.

Attorno agli elementi individuati sono stabiliti i seguenti ambiti, assoggettati al regime di tutela integrale di cui all'art. 15:

- per alberature stradali (disposte a meno di m 10,00 dal limite del manufatto stradale: superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità (tratti non alberati di lunghezza almeno uguale al doppio della lunghezza di uno dei due tratti contigui) dovute a piante mancanti, aumentata di m 10,00 all'inizio e alla fine, ed in larghezza dalla strada fino a m 10,00 oltre l'alberatura;
- per alberature poderali: superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di m 10,00 all'inizio e alla fine, ed in larghezza da m 10,00 misurati dai due lati dell'alberatura;
- per siepi stradali e poderali: superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di m 5 all'inizio e alla fine, ed alla larghezza della siepe più m 3 per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni;
- per alberi isolati o a nuclei: superficie del cerchio di raggio pari all'altezza della pianta, comunque non inferiore a m 10,00, ovvero se trattasi di gruppi (quando cioè fusti di almeno tre alberi distano fra loro di almeno m 10,00), un'area pari alla superficie compresa entro la linea di chiusura misurata a m 10,00 dai fusti più esterni.

B3 – ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi in diverse zone urbanistiche. Gli elementi diffusi del paesaggio agrario sono individuati nella "carta del paesaggio vegetale".

Prescrizioni impartite dal Consiglio Provinciale con delibera n. 4 del 09.02.2004:

Le prescrizioni del presente articolo si applicano, anche se non individuate cartograficamente, a tutte le formazioni boscate naturaliformi o antropogene, nonché agli elementi diffusi del paesaggio agrario. Si applicano altresì le disposizioni delle L.R. n. 7/85 e n. 8/87.

ART. 18 – TUTELA DEL SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

A – CENTRI STORICI

A1 – generalità

I centri storici individuati dal P.R.G. sono quelli di Novafeltria (Mercatino Marecchia), Peticara e Miniera, Torricella, Libiano, Sartiano e Secchiano.

Le aree individuate sono incluse nella zona territoriale omogenea A, e devono essere assoggettate a specifica disciplina di intervento, con valore di strumento urbanistico di attuazione. Tale disciplina dovrà perseguire la finalità di un pieno recupero del patrimonio edilizio storico-ambientale preesistente e, per quanto possibile, del recupero del rapporto tra centro o nucleo e contesto paesistico circostante.

A2 – prescrizioni

Nelle aree interne adiacenti al margine della zona A sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero di cui all'art. 31 della L. 457/78. Nei casi di ristrutturazione urbanistica gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico.

A3 – ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica A.

B – NUCLEI STORICI

B1 – generalità

I nuclei rurali di impianto storico che conservano complessivamente il valore di bene storico-culturale sono individuati e perimetrati dal P.R.G. tra le zone urbanistiche E4.

B2 – prescrizioni

vedere zona urbanistica E4

B3 – ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica E4

C – EDIFICI E MANUFATTI STORICI ESTERNI AI CENTRI STORICI

C1 – generalità

Gli edifici esterni ai centri storici, che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo, sono individuati nelle tavole di P.R.G.

C2 – prescrizioni

Sugli edifici in oggetto sono ammessi esclusivamente interventi manutentori e di restauro e risanamento conservativo, previa presentazione di un piano d'insieme di cui all'art.5 delle presenti N.T.A. e nel rispetto degli indirizzi di cui al Titolo V alle presenti N.T.A.

C3 – ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi in diverse zone del territorio comunale. Relativamente alle destinazioni d'uso e al numero di alloggi realizzabili valgono le disposizioni di cui all'articolo relativo alla zona in cui il bene ricade.

D – AMBITI DI TUTELA DEI BENI STORICO-CULTURALI

D1 – generalità

Al fine di tutelare il rapporto tra beni di interesse storico-culturale individuati e loro contesto paesistico di riferimento, nel caso tale rapporto sia ancora integro o riconoscibile, il P.R.G. stabilisce ambiti di tutela circostanti i beni stessi.

D2 – prescrizioni

La tutela degli ambiti territoriali di pertinenza dei beni storico-culturali è assicurata mediante la conservazione e il ripristino ambientale delle aree relative, e attraverso le seguenti prescrizioni che regolano gli interventi di trasformazione relativi agli ambiti suddetti.

I progetti di intervento nelle aree in oggetto devono essere basati sullo studio attento della distribuzione planimetrica ed altimetrica, sulla accurata verifica dei rapporti visuali e formali, sul controllo delle altezze dei fabbricati, dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori e dei dettagli. L'assetto urbanistico e la sistemazione architettonica degli ambiti di tutela deve essere progettato sulla base di una accurata diagnosi preliminare dei caratteri del contesto territoriale interessato. Il relativo progetto di assetto territoriale deve

rendere preliminarmente verificabile l'equilibrio del contesto, mediante l'uso di appropriate tecniche di rappresentazione. Al fine di rendere verificabili tali aspetti dell'operazione progettuale, per gli ambiti in oggetto è prescritta la presentazione del piano d'insieme di cui all'art. 5.

D3 – ambito di applicazione

Gli ambiti di tutela dei beni storico-culturale esterni agli ambiti di tutela integrale E2 sono individuati come sottozona E1.c.

E – STRADE PANORAMICHE

E1 – generalità

E' individuata come "strada panoramica", ai sensi dell'art. 43 del P.P.A.R., la S.P. n° 258 "Fondovalle Marecchia".

E2 – prescrizioni

Ai lati della strada in oggetto è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/1979. Lungo le strade panoramiche le fasce di rispetto stradale sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate si applica una fascia di rispetto minima di m 20.

E3 – ambito di applicazione

Fasce circostanti la S.P. n. 258, all'esterno dei centri abitati. Le strade panoramiche sono individuate nella "carta dei vincoli che discendono dal vigente P.P.A.R."

ART. 19 – AMBITI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

generalità

Il P.R.G., anche in rapporto alla individuazione dei sottosistemi territoriali di tipo C di cui al Titolo III del P.P.A.R., perimetra tre ambiti territoriali nei quali favorire l'attuazione di interventi di tutela paesistico-ambientale, al fine di tutelare la qualità diffusa del paesaggio regionale nelle forme che lo caratterizzano S.U.L. territorio comunale.

Gli ambiti suddetti potranno essere oggetto prioritario di contributi regionali nei settori della agricoltura, forestazione, difesa dei boschi, difesa idrogeologica, tutela faunistica, recupero dei centri, dei nuclei e dell'edilizia rurale storica, turismo, secondo quanto stabilito dall'art.22 del P.P.A.R.

Gli stessi ambiti potranno essere oggetto di proposte di parco naturale (M.te Ercole, M.te della Perticara, Aquilone, Pincio) o storico-culturale (Miniera di Perticara), anche di interesse sovracomunale, ai sensi dell'art. 56 del P.P.A.R. e della Legge Regionale 28 aprile 1994, n. 15.

TITOLO II

CAPO II

**VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE
SOVRAORDINATA**

ART. 20 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Legge istitutiva

RDL n. 3267 del 30.12.1923 "Riordinamento della legislazione in materia di boschi e di terreni montani".

Oggetto del vincolo

Terreni compresi nelle perimetrazioni di cui all'art.2 del RDL 3267/23.

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

/

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Perimetrazione di cui all'art.2 del RDL 3267/23.

Contenuti ed effetti del vincolo

La trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura e la trasformazione di terreni sodi in terreni soggetti a periodica lavorazione sono subordinate ad autorizzazione della Regione (art. 7 RDL 3267/23).

I proprietari dei terreni compresi nelle zone vincolate possono chiedere che i propri terreni siano in tutto o in parte esclusi dal vincolo, facendone domanda alla Regione (art. 12 RDL 3267/23).

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo

Note

Le aree soggette al vincolo sono rappresentate nella "Carta dei Vincoli che discendono dalla vigente legislazione R.D. 3267/23, L.1497/39, D.M. 21/09/84, L.431/85".

ART. 21 - VINCOLO PER LE ZONE SISMICHE

Legge istitutiva

Legge 2 febbraio 1974, n. 64

Oggetto del vincolo

Interventi edilizi da eseguirsi nell'intero territorio comunale

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

D.M. 10 febbraio 1983 che aggiorna gli elenchi delle zone sismiche per la Regione Marche (1).

Contenuti ed effetti del vincolo

- tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità sono disciplinate da specifiche norme tecniche emanate con decreti del Ministro per i Lavori Pubblici (art.3 L. 64/74);
- le caratteristiche generali e le proprietà fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, e cioè dei terreni costituenti il sottosuolo fino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi, devono essere esaurientemente accertate; per le costruzioni su pendii gli accertamenti devono essere convenientemente estesi al di fuori dell'area edificatoria per rilevare tutti i fattori occorrenti per valutare le condizioni di stabilità dei pendii medesimi (art. 4 L. 64/74);
- il comune, in sede di formazione degli strumenti attuativi, deve predisporre indagini multidisciplinari, volte a definire il rapporto tra previsioni urbanistiche e caratteristiche sismiche e geologiche del territorio. Il comune deve richiedere il parere delle sezioni a competenza statale del competente ufficio del genio civile sugli strumenti urbanistici particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti, ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio (art.13 L. 64/74, art. 10 L.R. 33/84);
- chiunque intenda procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni, è tenuto a presentarne denuncia, prima dell'inizio dei lavori, al servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo; alla domanda deve

essere unito il progetto, con allegata una relazione sulla fondazione (art. 17 L. 64/74 e art. 2 L.R. 33/84).

Nell'attuazione degli interventi ammessi devono essere rispettate le prescrizioni normative evidenziate nella "Analisi Geologica – Indirizzi normativi".

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo

Note

(1) L'intero territorio del Comune è classificato sismico di II Categoria, con grado di sismicità = 9.

Vedere anche Legge Regionale 3 novembre 1984, n. 33 e D.M. 16 gennaio 1996 : Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

ART. 22 - ZONE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE

Legge istitutiva

Regio Decreto 25.7.1904 n° 523, Testo Unico sulle opere idrauliche

Oggetto del vincolo

Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di m 10,00 di distanza

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Elenchi delle acque pubbliche

Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di m 10,00 dagli "argini e loro accessori".
- Divieto di piantagioni di alberi e siepi e di smovimento del terreno ad una distanza minore di m 4 dagli "argini e loro accessori".

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Note

I corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche sono rappresentati nella "carta dei vincoli che discendono dalla vigente legislazione R.D. 3267/23, L.1497/39, D.M. 21/09/84, L.431/85".

ART. 23 - TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

Legge istitutiva

D. Lgs. N. 42 / 2004

Oggetto del vincolo

- A - le cose che interessano la paleontologia
- B - le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà
- C - le ville, i parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico (art. 1)
- D - le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare (art. 2).

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali (artt. 2-3).

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

- Inserimento negli elenchi ministeriali
- Trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche (artt. 2-3).

Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità (art. 11)
- Facoltà del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con obbligo dei privati a rimborsare allo stato la spesa sostenuta (artt. 14-15-17)
- Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 18)
- Facoltà del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in

pericolo l'integrità delle cose vincolate, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro (art. 21)

- Inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali (artt. 23-24)
- Obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali, con diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso (artt. 30-31)
- Facoltà di esproprio per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto (art. 54);
- In caso di ritrovamenti archeologici devono essere osservate le prescrizioni dettate al Capo V, art. 48, 49, 50 della L. 1089/39.

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo

Note

Esistono sul territorio comunale edifici privati oggetto di notifica; sono comunque sottoposti alle disposizioni di tutela dalla legge i beni di interesse artistico e storico di proprietà di Enti Pubblici o di Enti ed istituti legalmente riconosciuti o di enti ecclesiastici edificati da più di cinquanta anni.

ART. 24 - PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

Legge istitutiva

D. Lgs. N. 42 / 2004

Oggetto del vincolo

- 1) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica
- 2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza
- 3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale
- 4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (art. 1).

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

- Elenchi dei beni suddetti, predisposti dal comitato regionale per il territorio di cui all'art.54 della L.R. 34/92, e approvati dalla giunta regionale;
- Facoltà del Ministro, di sua iniziativa o su domanda degli interessati, di togliere o restringere il vincolo sia sulle bellezze individue che su bellezze d'insieme (art. 14 R.D. n° 1357/1940).

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

- Notifica in via amministrativa della dichiarazione di notevole interesse pubblico delle cose elencate ai punti 1) e 2), ai proprietari, possessori o detentori da parte della giunta regionale (art. 6), con trascrizione sui Registri della Conservatoria delle Ipoteche, fatte salve le facoltà di ricorso (art. 4).
- Pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione dell'elenco delle cose di cui ai punti 3) e 4) approvato dalla giunta regionale (art. 4), fatte salve le facoltà di ricorso (art. 4).

Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto di distruzione degli immobili compresi nelle località di cui ai punti 3 e 4 o di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo aspetto esteriore che è protetto dal D. Lgs. 42/04.

- Necessità di preventiva autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Amministrazione Comunale sui progetti di lavori attinenti le cose di cui ai punti 3 e 4 (art. 146), ferme restando le competenze regionali (opere di rilevante trasformazione del territorio di cui all'art.45 del P.P.A.R. e altre opere di rilevante trasformazione che interessino più comuni e più province, impianti elettrici e opere accessorie), e provinciali (per opere che interessano il territorio di due o più comuni di una Provincia).
- Facoltà del Soprintendente di prescrivere distanze, misure e varianti ai progetti in corso di esecuzione nel caso di apertura di strade, cave, condotte per impianti industriali e palificazioni nell'ambito ed in vista delle località di cui ai punti 1 e 2 (art. 152).
- Nell'ambito e in prossimità dei luoghi e delle cose di cui ai punti 1), 2), 3), 4) è necessaria l'autorizzazione paesaggistica del Comune per autorizzare la posa in opera dei cartelli o di altri mezzi di pubblicità (art. 153).
- Obbligo di immediata trasmissione, da parte del Comune, delle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate alla Soprintendenza per i Beni Ambientali di Ancona e al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, ai fini dell'eventuale esercizio del relativo potere di annullamento.
- La validità della autorizzazione paesaggistica è stabilita in cinque anni a decorrere dalla data di comunicazione della stessa all'interessato, ai sensi dell'art. 16 del R.D. 3 giugno 1940 n. 1357; decorso il termine di validità senza che il progetto assentito sia realizzato, l'autorizzazione decade e per poter eseguire i lavori è necessaria una nuova valutazione dell'ente preposto.

Indennizzo del vincolo

Non è dovuto indennizzo, con eccezione stabilita dal comma dell'art.16, per i casi di divieto assoluto di costruzione sopra aree da considerarsi fabbricabili.

Note

Con D.P.R. 24.7.1977 n° 616 art. 82 le competenze in materia di autorizzazione paesaggistica sono state delegate alla Regione la quale, con la Legge Regionale 5 agosto 1992 n. 34 le ha parzialmente subdelegate a Province e Comuni.

Le aree oggetto di vincolo sono rappresentate nella "Carta dei Vincoli che discendono dalla vigente legislazione R.D. 3267/23, L.1497/39, D.M. 21/09/84, L.431/85".

ART.25 - TUTELA DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE

Legge istitutiva

D. Lgs. N. 42 / 2004

Oggetto del vincolo

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. N. 42 / 2004:

- a) i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici, approvato con RD 11.12.33 n.1755, e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna;
- b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

Sono inoltre soggette al medesimo vincolo le zone elencate nel D.M. 31 luglio 1985 e quelle elencate nella Deliberazione Amministrativa del Consiglio Regionale n.8 del 23 dicembre 1985.

Il vincolo di cui sopra non si applica nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'art.18 della l. 22.10.71 n. 865, ad eccezione che per le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico e storico, si distinguono per la loro non comune bellezza.

Nei boschi e nelle foreste di cui alla lettera b), sono consentiti il taglio, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti.

Non è richiesta l'autorizzazione paesistica per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comporti alterazione permanente allo stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Termini di imposizione ed efficacia del vincolo

ope legis

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

Le aree in oggetto sono assoggettate al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. N. 42 / 2004 (vedere art. 24 N.T.A.).

Indennizzo

Nessun indennizzo

ART.26 - DISTANZE MINIME A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

Legge istitutiva

D.M. 1.4.1968 n° 1404

D.L. 30.4.1992 n° 285 e s.m.i.

D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i.

Oggetto del vincolo

Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade, pari a:

- fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada ed anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal P.R.G.:
 - 40 m per le strade di tipo B
 - 30 m per le strade di tipo C
 - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali"
 - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F

- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, all'interno delle curve con raggio inferiore o uguale a m 250; la distanza della corda congiungente i punti di tangenza, se superiore a quella definita in rettilineo;

- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste dal P.R.G. come edificabili o trasformabili attraverso attuazione diretta, ovvero con strumento urbanistico attuativo già esecutivo:
 - 20 m per le strade di tipo B
 - 10 m per le strade di tipo C

- all'interno dei centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada:
 - 20 m per le strade di tipo D

- il P.R.G. fissa per le strade di tipo E ed F all'interno dei centri urbani le seguenti distanze:
 - 10 m per le strade di tipo E
 - 5 m per le strade di tipo F

- in corrispondenza di intersezioni stradali a raso: la distanza del segmento congiungente i punti individuabili sugli allineamenti delimitanti le fasce di

rispetto in ragione della distanza dal punto di intersezione degli allineamenti stessi pari a due volte la distanza stabilita per ciascun tipo di strada;

- le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - 5 m per le strade di tipo B
 - 3 m per le strade di tipo C, F
- le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - 2 m per le strade di tipo B.

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

/

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Classificazione operata dall'Amministrazione Comunale in base al D.L. 285/1992

Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto di nuova edificazione e ricostruzione a seguito di demolizione integrale
- Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale
- Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde alle distanze fissate dal regolamento di attuazione del codice della strada, conservazione dello stato di natura.

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

ART. 27 - VINCOLO CIMITERIALE

Legge istitutiva

Regio Decreto 27.7.1934 n° 1265 e s.m. e i. , T.U. leggi sanitarie

Oggetto del vincolo

Aree comprese entro un raggio di 200 m dal perimetro di cimitero (art. 338) fatte salve diverse delimitazioni di cui alle cartografie di P.R.G.

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

- Ope legis: Gazzetta Ufficiale n° 186 del 9.8.1934
- Facoltà del Prefetto di emettere Decreto (attualmente sostituito da Provvedimento del Medico Provinciale) di riduzione del vincolo, su motivata richiesta del Consiglio Comunale deliberata a maggioranza assoluta, fino ad un minimo di m 100 per centri abitati con popolazione superiore a 20.000 abitanti e fino ad un minimo di m 50 per gli altri comuni (1).

Contenuti ed effetti del vincolo

- Sono ammessi interventi conservativi, adeguativi, manutentori e trasformativi; questi ultimi, limitatamente ad interventi di demolizione e ricostruzione che contribuiscano alla riqualificazione del sito, senza incremento della volumetria preesistente.

-

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Note

(1) Disposizione introdotta con Legge 17.10.1957 n° 983 art. 1; nel caso di Novafeltria le riduzioni operanti sono le seguenti:

- cimitero del capoluogo: m 50 (decreto Medico Provinciale n. 285° del 9/10/65);
- cimitero di Secchiano: m 50 esclusa la zona compresa fra la statale marecchiese e il cimitero (decreto del Medico Provinciale n. 1219 del 10/7/1967);
- cimitero di Perticara: m 50 limitatamente ai lati est, nord e ovest (decreto Medico Provinciale n. 80 del 31/1/73);
- cimitero di Torricella: m 70 limitatamente al lato destro (decreto Medico Provinciale n. 2330 del 11/11/1981);
- cimitero di Sartiano: m. 50 (Parere AUSL prot.2121 bis del 15 sett. 2000)

ART. 28 - RISPETTO A METANODOTTI

Legge istitutiva

D.M. 24 novembre 1984

Oggetto del vincolo

Aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per una estensione di 17,5 m a partire dal tracciato stesso

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Nota

Il vincolo in oggetto non è rappresentato.

ART. 29 - RISPETTO AI POZZI IDROPOTABILI

Legge istitutiva

D.P.R. 24.5.1988 n° 236

Oggetto del vincolo

Zone delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a m 200 rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano.

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia e disciplina delle attività e destinazioni ammissibili.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

- E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a m 10,00 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche

- E' definita una zona di rispetto che può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
 - b) accumulo di concimi organici
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
 - d) aree cimiteriali
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti
 - f) apertura di cave e pozzi
 - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
 - l) impianti di trattamento di rifiuti
 - m) pascolo e stazzo di bestiame.

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Nota

Nelle tavole di zonizzazione sono individuati i pozzi soggetti al presente vincolo.

ART. 30 - RISPETTO A DEPURATORI

Provvedimento istitutivo

Delibera 4 febbraio 1977, G.U. 21.2.77 n° 48

Oggetto del vincolo

Terreni ricompresi nella fascia di rispetto a impianti di depurazione

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

Vincolo assoluto di inedificabilità per la fascia di 100 m dall'area destinata all'impianto

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Nota

Il vincolo è rappresentato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

ART. 31 - RISPETTO A CORSI D'ACQUA

Provvedimento istitutivo

Art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.

Oggetto del vincolo

Per tutti i corsi d'acqua individuati dal P.R.G. è stabilita una zona di rispetto che misura, per ogni lato e a partire dal limite della zona di alveo - W1:

- m 25 per il fiume Marecchia;
- m 15 per i corsi d'acqua di classe 2;
- m 10,00 per i corsi d'acqua di classe 3.

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Approvazione P.P.A.R.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

N.T.A. del P.P.A.R.

Contenuti ed effetti del vincolo

Vincolo assoluto di inedificabilità per le fasce suddette esterne ai centri urbani; in tale zona di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio delle attività agrosilvopastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di classe 2 e classe 3.

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Nota

La classificazione dei corsi d'acqua, ai fini dell'applicazione delle zone di rispetto, è rappresentata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

Prescrizioni impartite dal Consiglio Provinciale con delibera n. 4 del 09.02.2004:

Negli ambiti disciplinati dal presente articolo si applicano comunque anche le disposizioni di tutela integrale di cui all'art. 15 lett.c.

ART. 31.1 – SALVAGUARDIA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Contenuti ed effetti del vincolo

Per gli impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva, per gli impianti per la telefonia mobile e per gli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica sono recepite le prescrizioni di cui al DPCM 23 aprile 1992 e di cui alla legislazione regionale vigente.

Per quanto attiene agli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica le fasce laterali di rispetto, da misurarsi a partire dalla proiezione dell'asse centrale della linea e complessivamente pari alla somma delle fasce riferite a ciascun lato della linea stessa sono:

- I- linea 380 Kv :ml 100 (esterne al T.U.); ml 65 (interne al T.U.)
- I- linea 132 Kv :ml 50 (esterne al T.U.); ml 30 (interne al T.U.)
- I- linea 15 Kv :ml 20 (esterne al T.U.).

Nelle fasce laterali di rispetto di cui al comma precedente non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione e installazione impianti.

ART. 31.2 - ESENZIONI

Per quanto attiene agli interventi ammessi dal P.R.G. approvato si applicano le esenzioni definite dall'art. 60 del P.P.A.R. relative alle prescrizioni di base di cui alla lettera c) dell'art. 3 del P.P.A.R.

ART.31.3 – VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

L'applicazione delle prescrizioni e vincoli di cui alle presenti Norme di Attuazione del P.R.G. approvato è subordinata a quanto stabilito dal "Piano Straordinario delle aree a rischio idrogeologico elevato" approvato con delibera del Consiglio Regione Marche n. 298 del 9 febbraio 2000 e dal "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) adottato con delibera n. 22 del 28 maggio 2001 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia-Conca.

ART.31.4 – AMBITI DI TUTELA DEI CENTRI STORICI E DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DI VALORE STORICO - CULTURALE

L'elaborato Tav.8 di P.R.G. in scala 1:2.000 evidenzia la disciplina dei "Centri storici esterni alle aree urbane" e degli "Insediamenti rurali di valore storico - culturale" relativamente ai quali sono definiti cartograficamente i rispettivi ambiti di tutela di cui all'art. 39 del P.P.A.R.

ART.31.5 – AREE BIOITALY DI INTERESSE NAZIONALE E REGIONALE

Gli elaborati cartografici di P.R.G. in scala 1:10.000 recepiscono con specifica simbologia areale le "Aree Biotaly di interesse nazionale e

regionale” definite dal P.T.C. approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.109 del 20 luglio 2000.

In tali aree non sono ammessi gli interventi che potrebbero interferire in modo improprio con il patrimonio faunistico e botanico – vegetazionale esistente; comunque, gli interventi di trasformazione significativi eventualmente ritenuti ammissibili devono essere sottoposti al regime della verifica di compatibilità ambientale di cui all’art.63 del P.P.A.R.

ART.31.6 – SITI DI IMPOTRANZA COMUNITARIA (SIC) E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)

Gli elaborati cartografici di P.R.G. in scala 1:10.000 recepiscono con specifica simbologia areale le parti del territorio comunale che sono definite:

- 1) Siti di Importanza Comunitaria (SIC) con delibera della Giunta Regionale n.1709 del 30 giugno 1997 e con Decreto del Ministero dell’Ambiente 3 aprile 2000
- 2) Zone di Protezione Speciale (ZPS) con delibera della Giunta Regionale n. 1701 del 1° agosto 2000.

Nei Siti e nelle Zone di cui al presente articolo debbono essere adottate le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie, nonché la perturbazione delle specie per cui le zone sono state censite.

La sopracitata delibera della Giunta Regionale n.1701 del 1° agosto 2000 evidenzia la necessità che ogni piano o progetto da attuare in tali aree sia accompagnata obbligatoriamente da una “relazione di valutazione di incidenza” che individui e valuti i principali effetti che il progetto può avere sul sito, sugli habitat, sulle specie animali e vegetali presenti, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso

Gli elaborati per la valutazione di incidenza del progetto dovranno contenere:

- 1) descrizione delle caratteristiche tecniche e fisiche del progetto, delle attività necessarie alla realizzazione dell’opera e delle motivazioni che ne rendono necessaria la realizzazione stessa;
- 2) localizzazione dell’area interessata dall’intervento e dell’intera area del SIC e della ZPS oggetto della valutazione di incidenza;
- 3) analisi dello stato di conservazione degli habitat e delle specie presenti nei siti;

- 4) individuazione delle misure progettuali che si ritiene di adottare per contenere l'impatto sull'ambiente naturale, con particolare riferimento alla conservazione degli habitat e delle specie presenti;
- 5) valutazione qualitativa e quantitativa degli impatti indotti dalla realizzazione dell'intervento;
- 6) descrizione degli interventi tesi a riequilibrare eventuali scompensi indotti sull'ambiente naturale, anche attraverso misure di compensazione, con particolare riferimento agli habitat ed alle specie presenti.

I progetti degli interventi ammissibili ai sensi delle presenti N.T.A. , nelle aree ricadenti in zona SIC o ZPS, per le quali è stato redatto lo Studio di Valutazione di Incidenza, approvato con deliberazione G.C. n. 315 del 21/11/2005, e sul quale il Servizio Ambiente e difesa del suolo della Regione Marche ha espresso parere positivo con prescrizioni, dovranno recepire le prescrizioni contenute nello Studio soprarichiamato come integrate con il parere Regionale.

Sono esclusi dall'obbligo di sottoporre alle indagini valutative dell'incidenza dell'intervento rispetto agli obiettivi di tutela delle SIC e ZPS e conseguentemente di presentare l'elaborato progettuale denominato "Relazione di valutazione di incidenza" previsto dal D.P.R. n. 357/97 e s.m. e integrazioni, i progetti che si configurano come : Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento, di edifici esistenti.

ART.31.7 – PARCO MUSEO MINERARIO DELLE MINIERE DI ZOLFO DELLE MARCHE – MINIERA DI ZOLFO DI PERTICARA

Provvedimento istitutivo

Decreto Ministeriale 20/04/2005 , G.U. 07/07/2005 n. 156.

I progetti degli interventi ammissibili ai sensi delle presenti N.T.A., nelle aree ricadenti all'interno del Parco, sono subordinati al rispetto di quanto indicato dall'art. 9 del D.M. 20/04/2005.

TITOLO III

ZONE URBANISTICHE

TITOLO III

CAPO I

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

ART. 32 - ZONA URBANISTICA A - CENTRO STORICO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A

generalità

Comprende tessuti insediativi di impianto storico individuati come Zona Territoriale Omogenea "A", oggetto di specifico Piano Particolareggiato che ne definisce usi e trasformazioni.

parametri

vedere Piano Particolareggiato delle Z.T.O. "A"

prescrizioni di zona

vedere Piano Particolareggiato delle Z.T.O. "A"

Nelle more della formazione e approvazione del Piano Particolareggiato sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, senza variazione delle destinazioni d'uso ad eccezione delle zone già sottoposte a S.U.A. vigente, nel rispetto delle prescrizioni definite dal S.U.A. stesso.

intervento diretto

vedere Piano Particolareggiato delle Z.T.O. "A"

strumento urbanistico attuativo

vedere Piano Particolareggiato delle Z.T.O. "A"

usi previsti

vedere Piano Particolareggiato delle Z.T.O. "A"

usi ammessi

vedere Piano Particolareggiato delle Z.T.O. "A"

usi incongrui

vedere Piano Particolareggiato delle Z.T.O. "A"

tipi di intervento

vedere Piano Particolareggiato delle Z.T.O. "A"

specifiche opportunità di intervento

vedere Piano Particolareggiato delle Z.T.O. "A"

TITOLO III

CAPO II

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

ART.33 - ZONA URBANISTICA B1 ZONA RESIDENZIALE PREVALENTEMENTE EDIFICATA

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

generalità

zona parzialmente o totalmente edificata con prevalenza di usi residenziali e con caratteristiche di tessuto urbano in cui sono compresi anche lotti interclusi in aree già urbanizzate, per i quali il P.R.G. prevede il completamento dell'edificazione.

parametri

Sm = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

UF = 0,50 mq/mq di SF nel cento capoluogo

UF = 0,40 mq/mq di SF nelle frazioni

UF = 0,25 mq/mq relativamente alle zone B1 definite nell'elaborato Tav. 8

H max = 9,50 m nel centro capoluogo o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. se superiore

H max = 8,50 m nelle frazioni o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. se superiore

H max = 7,50 m relativamente alle zone B1 definite nell'elaborato Tav. 8

S max = 3 piani fuori terra o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. se superiore

S max = 2 piani fuori terra relativamente alle zone B1 definite nell'elaborato Tav. 8.

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

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

/

intervento diretto

Per interventi su singoli lotti **con superficie fondiaria minima di mq 500** o su aggregazioni di lotti con SF complessiva inferiore a 2.000 mq.

strumento urbanistico attuativo

Per interventi su lotti o aggregazioni di lotti con SF complessiva superiore a 2.000 mq, nel rispetto delle condizioni definite per la zona B7 all'art. 39 delle presenti N.T.A.

usi previsti

R - funzioni abitative

Le funzioni integrative alla residenza (R) di tipo C – funzioni commerciali e di tipo D – funzioni direzionali, sono ammesse solo qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- 1) gli interventi di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione) relativamente alle sole funzioni aggiuntive di tipo C e di tipo D, siano limitate ai soli piani terra e primo (oltre ai piani seminterrati ed interrati).
- 2) Siano soddisfatti in caso di intervento di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione), gli standard a parcheggio privato e di uso pubblico indicati dalle norme di P.R.G, vigente, dal R.E.C. e dalle leggi in materia, rispetto all'intera superficie di tipo C e di tipo D, sia esistente che oggetto di trasformazione;
- 3) Siano garantite idonee soluzioni rispetto alla sicurezza stradale, in particolare per quanto concerne gli ingressi carrabili e pedonali, l'uso dei parcheggi ed in generale l'uso delle aree estere di pertinenza, sia pubbliche che private.

usi ammessi

S - funzioni di servizio

T1 – alberghi

Gli usi sono ammessi se esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. Al cessare dell'attività è ammesso l'insediamento di attività analoghe negli stessi locali, senza aumento di S.U.L., a condizione che non generino aumento di carico urbanistico.

usi incongrui

U - altri usi in atto alla data di adozione del presente P.R.G.

Gli usi incongrui sono ammessi fino al cessare dell'attività in atto.

Al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi agli usi previsti.

tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti:

tutti i tipi di interventi.

Per gli usi ammessi:

- ristrutturazione edilizia senza aumento di S.U.L. e manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per quanto attiene alla Zona residenziale **B1.A** definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 3 – Capoluogo - in scala 1: 2.000), in relazione alla controdeduzione all'osservazione n. 32 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 22 febbraio 2001, il Piano si attua in applicazione di quanto stabilito ai commi precedenti del presente articolo e gli interventi ammessi sono subordinati alla realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, del parcheggio pubblico prospiciente via Sant'Agata definito nell'elaborato cartografico P.R.G. ed alla sua cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Per quanto attiene alla Zona residenziale **B1.B** definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 3 – Capoluogo - in scala 1: 2.000), in relazione alla controdeduzione all'osservazione n. 47 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 22 febbraio 2001, il Piano si attua in applicazione di quanto stabilito ai commi precedenti del presente articolo e gli interventi ammessi sono subordinati alla realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, del parcheggio pubblico prospiciente via Sant'Agata definito dal P.R.G. ed alla sua cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Per quanto attiene alla Zona residenziale **B1.C** definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 5 – Località Ca' del Vento - in scala 1: 2.000), in relazione alla controdeduzione all'osservazione n. 93 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 22 febbraio 2001, il Piano si attua in applicazione di quanto stabilito ai commi precedenti del presente articolo e

sono ammessi interventi volti alla realizzazione esclusiva di accessori alla residenza (uso R2) anche in confine con la contigua zona B1 di medesima proprietà.

Per quanto attiene alla Zona residenziale **B1.D** definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 2/a – Secchiano - in scala 1: 2.000), si prescrive che eventuali interventi edilizi sul fabbricato denominato “ Casa del giovane” e/o sulle aree pertinenziali esterne, dovranno prevedere un collegamento pedonale ciclabile di larghezza minima pari a ml. 1,20 tra la zona verde collocata all'interno dell'area B4.7 e l'innesto con il percorso che conduce al parco urbano sottostante.

Per quanto attiene alla Zona residenziale **B1.E** definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 2/a – Secchiano - in scala 1: 2.000), si precisa che non sono consentiti interventi edilizi che prevedano un aumento di S.U.L. superiore al 50 % di quella esistente alla data di attuazione della presente variante al P.R.G.

Per quanto attiene alla Zona residenziale **B1.G** definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 3 – Capoluogo - in scala 1: 2.000), si limita la volumetria a quella preesistente la data di adozione della variante generale 2006 al P.R.G.

Per quanto attiene alla Zona residenziale **B1.H** definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 2/b – Secchiano - in scala 1: 2.000), si precisa che la S.U.L. massima edificabile (compreso l'esistente) non potrà essere superiore a 500 mq.

Per quanto attiene alla zona residenziale **B1.ERP** definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 3 – Capoluogo – in scala 1:2000), si precisa che essa è destinata esclusivamente, ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e che la S.U.L. massima edificabile non potrà essere superiore a 1.000 mq.

ART.34 -ZONA URBANISTICA B2 ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA CON PRESENZA DI VOLUMI PRODUTTIVI

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

generalità

Zona totalmente edificata, compresa in tessuti urbani a matrice residenziale, su cui insistono volumi produttivi incongrui con le caratteristiche del tessuto previste dal presente Piano, per i quali si prevede la trasformazione ad usi abitativi.

parametri

Sm = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

UF = 0,50 mq/mq di SF nel cento capoluogo

UF = 0,40 mq/mq di SF 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 o inferiore se preesistente

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

Negli interventi volti alla riconversione dei volumi produttivi agli usi previsti eventuali distanze o altezze, in contrasto con i parametri di cui al comma precedente, non costituiscono precedenti di riferimento.

intervento diretto

Per interventi su singoli lotti o su aggregazioni di lotti con SF complessiva inferiore a 2.000 mq.

strumento urbanistico attuativo

Per interventi di demolizione e ricostruzione su lotti o aggregazioni di lotti con SF complessiva superiore a 2.000 mq. il Piano si attua con Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri P1,

VL, IC, Vp definiti per la zona B6 di cui al successivo all'art. 38 delle presenti N.T.A.

usi previsti

R - funzioni abitative

Le funzioni integrative alla residenza (R) di tipo C – funzioni commerciali, sono ammesse solo qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- 1) Gli interventi di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione) relativamente alle sole funzioni aggiuntive di tipo C, siano limitate ai soli piani terra;
- 2) Siano soddisfatti in caso di intervento di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione), gli standard a parcheggio privato e di uso pubblico indicati dalle norme di P.R.G. vigente, dal R.E.C. ed alle leggi in materia, rispetto all'intera superficie di tipo C sia esistente che di trasformazione;
- 3) Siano garantite idonee soluzioni rispetto alla sicurezza stradale, in particolare per quanto concerne gli ingressi carrabili e pedonali, l'uso dei parcheggi ed in generale l'uso delle aree esterne di pertinenza, sia pubbliche che private.

usi ammessi

/

usi incongrui

U - altri usi in atto

Gli usi produttivi in atto sono ammessi fino al cessare dell'attività.

Al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi e dei volumi agli usi previsti.

tipi di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria negli interventi volti alla conservazione degli usi in atto.

Per gli usi previsti: tutti i tipi di intervento.

specifiche opportunità di intervento

/

**ART.35 - ZONA URBANISTICA B3
ZONA RESIDENZIALE URBANIZZATA SOGGETTA A
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (S.U.A.)
APPROVATI**

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

Generalità

Corrisponde alle zone B in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) approvato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

parametri

Si confermano i parametri previsti nei singoli S.U.A. approvati.

prescrizioni di zona

Variante agli S.U.A. in aumento della capacità edificatoria costituiscono Variante al presente P.R.G.

Variante agli S.U.A. sono ammesse in adeguamento a quanto previsto dalle presenti N.T.A. per la zona B1.

Specifiche prescrizioni sono dettate per singolo comparto approvato

intervento diretto

Attuazione delle previsioni degli S.U.A. approvati

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

R - funzioni abitative

usi ammessi

Sono ammessi usi non residenziali a condizione che siano topograficamente individuati dal progetto di S.U.A. approvato.

Variante allo S.U.A. che prevedano l'insediamento di usi non residenziali, eventualmente ammesse dalle norme dello Strumento Urbanistico Attuativo, costituiscono Variante allo S.U.A. stesso.

COMPARTO B3.1

generalità

Comprende il comparto di espansione residenziale nel centro capoluogo, denominato P. di L. di iniziativa privata "Il Raggio" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 145 del 22/12/1977.

parametri urbanistici

Quelli previsti dal P. di L. approvato nel rispetto delle prescrizioni dettate dal presente P.R.G.

usi previsti

Quelli previsti dal P. di L. approvato

prescrizioni

L'attuazione delle previsioni del P. di L. approvato, e il conseguente rilascio delle concessioni edilizie, è subordinato ad un'apposita perizia geologica giurata integrativa che dovrà verificare le previsioni del P. di L. alla luce delle condizioni di rischio emerse dalle analisi elaborate per la formazione del presente P.R.G., o delle condizioni di rischio che emergeranno dalle analisi costitutive la perizia.

Gli esiti della perizia geologica giurata integrativa dovranno portare ad una o più delle seguenti conclusioni:

- attestazione di assenza di condizioni di rischio;
- subordinare l'attuazione e il rilascio delle concessioni a specifiche prescrizioni volte alla eliminazione delle condizioni di rischio;
- prescrivere una Variante al P. di L. per la redistribuzione della capacità edificatoria e/o per una sua riduzione, e/o per l'inserimento di opere volte alla eliminazione delle condizioni di rischio.

COMPARTO B3.2

generalità

Comprende il comparto di espansione residenziale nel centro capoluogo, denominato P. di L. di iniziativa privata "Le Cune", approvato con Delibere di Consiglio Comunale n° 7 del 20/01/1987, n° 92 del 23/05/1987, n°249 del 19/12/1989 e n° 58 del 18/6/1990.

parametri urbanistici

quelli previsti dal P. di L. approvato

usi previsti

quelli previsti dal P. di L. approvato

prescrizioni

/

COMPARTO B3.3**generalità**

Comprende il comparto di espansione residenziale in località Cà del Vento, denominato P. di L. di iniziativa privata "Lottizzazione Cà del Vento" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 130 del 10/12/1977.

parametri urbanistici

quelli previsti dal P. di L. approvato

usi previsti

quelli previsti dal P. di L. approvato

prescrizioni

L'attuazione delle previsioni del P. di L. approvato, e il conseguente rilascio delle concessioni edilizie, è subordinato ad un'apposita perizia geologica giurata integrativa che dovrà verificare le previsioni del P. di L. alla luce delle condizioni di rischio emerse dalle analisi elaborate per la formazione del presente P.R.G., o delle condizioni di rischio che emergeranno dalle analisi costitutive la perizia.

Gli esiti della perizia geologica giurata integrativa dovranno portare ad una o più delle seguenti conclusioni:

- attestazione di assenza di condizioni di rischio;
- subordinare l'attuazione e il rilascio delle concessioni a specifiche prescrizioni volte alla eliminazione delle condizioni di rischio;
- prescrivere una Variante al P. di L. per la redistribuzione della capacità edificatoria e/o per una sua riduzione, e/o per l'inserimento di opere volte alla eliminazione delle condizioni di rischio.

COMPARTO B3.4**generalità**

Comprende il comparto di espansione residenziale nel centro frazionale di Torricella, denominato P. di L. di iniziativa privata "Lottizzazione Torricella"

approvato con Delibere di Consiglio Comunale n° 183 del 25/10/1985, n° 7 del 17/1/1986.

parametri urbanistici

quelli previsti dal P. di L. approvato

usi previsti

quelli previsti dal P. di L. approvato

prescrizioni

/

COMPARTO B3.5

generalità

Comprende il comparto di espansione residenziale nel centro frazionale di Secchiano, denominato P. di L. di iniziativa privata "Lottizzazione Casa della Modella", approvato con Delibere di Consiglio Comunale n° 57 del 10/06/1982 e n° 34 del 31/8/1982.

parametri urbanistici

quelli previsti dal P. di L. approvato

usi previsti

quelli previsti dal P. di L. approvato

prescrizioni

/

COMPARTO B3.6

generalità

Comprende il comparto di espansione residenziale nel centro frazionale di Secchiano, denominato P. di L. di iniziativa comunale "Secchiano Marecchia", approvato con Delibere di Consiglio Comunale n° 157 del 15/11/1991, n° 16 del 27/02/1992, n° 34 del 27/03/1992, n° 39 del 27/03/1992, n° 56 del 06/08/1993, n° 403 del 08/07/1992, n° 553 del 30/10/1992, n° 126 del 24/02/1993, n° 411 del 09/08/1993, n° 609 del 30/11/1993.

parametri urbanistici

quelli previsti dal P. di L. approvato

usi previsti

quelli previsti dal P. di L. approvato

prescrizioni

/

COMPARTO B3.7**generalità**

Comprende il comparto di espansione residenziale nel centro frazionale di Secchiano, denominato P. di L. di iniziativa privata "Lottizzazione case nuove", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 17/3/1978.

parametri urbanistici

quelli previsti dal P. di L. approvato

usi previsti

quelli previsti dal P. di L. approvato

prescrizioni

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

COMPARTO B3.8**generalità**

Comprende il comparto di espansione residenziale nel centro frazionale di Peticara, denominato P. di L. di iniziativa privata "Lottizzazione il Poggio", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 133 del 10.12.1997

parametri urbanistici

quelli previsti dal P. di L. approvato

usi previsti

quelli previsti dal P. di L. approvato

prescrizioni

/

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 Il 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. 37 - ZONA URBANISTICA B5 ZONA RESIDENZIALE A VERDE PRIVATO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

Generalità

Corrisponde a zone prevalentemente residenziali a bassa densità edilizia, talora con edilizia di pregevole fattura o di interesse storico tipologico, con presenza di verde arboreo di consistenza significativa e ad aree non edificate in cui si intende consentire la funzione di verde privato o condominiale.

Obiettivo principale del P.R.G. è la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione vegetazionale esistente, con possibilità di contenuti adeguamenti degli edifici esistenti.

parametri

V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

H max = 9,50 m nel centro capoluogo o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. se superiore

H max = 8,50 m nelle frazioni o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. se superiore

S max = 3 piani fuori terra o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. se superiore

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art. 70 delle presenti N.T.A.

IC = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

Sp = max 25% dell'area scoperta di pertinenza con un max di 200 mq.

prescrizioni di zona

E' prescritta particolare attenzione volta alla tutela e valorizzazione della dotazione vegetazionale esistente.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

R - funzioni abitative

usi ammessi

C - funzioni commerciali

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

Gli usi sono ammessi se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

usi incongrui

U - altri usi in atto alla data di adozione del presente P.R.G.

Gli usi incongrui sono ammessi fino al cessare dell'attività in atto.

Al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi agli usi previsti.

tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per usi previsti:

- tutti i tipi di intervento.

Per gli usi ammessi:

- ristrutturazione edilizia senza aumento di S.U.L., manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria negli interventi volti alla conservazione degli usi in atto
- tutti i tipi di intervento per la riconversione degli spazi agli usi previsti.

specifiche opportunità di intervento

Nei lotti su cui insistono fabbricati monofamiliari isolati è ammesso un ampliamento fino ad un max di 150 mq. di S.U.L. per la realizzazione di un secondo alloggio, nel rispetto dei parametri fissati, e comunque con un indice fondiario massimo di 0,40 mq/mq, e alle condizioni successive:

- la S.U.L. max è da computare al lordo della S.U.L. destinata a usi non residenziali;
- in presenza di usi incongrui l'opportunità di intervento è subordinata alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Nei restanti lotti residenziali sono ammessi modesti ampliamenti fino ad un max di 15 mq, per la realizzazione di locali tecnologici nei casi in cui, alla data di adozione del presente P.R.G. ne siano sprovvisti.

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-comparti **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 definito 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

ART.39 - ZONA URBANISTICA B7 ZONA RESIDENZIALE NEI NUCLEI DI IMPIANTO STORICO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

generalità

Tessuti edificati di impianto storico a matrice residenziale, esterni alle zona omogenea "A", in cui gli edifici anche se non di particolare valore architettonico, determinano un valore ambientale d'insieme da sottoporre a tutela ed in cui sono ammessi esclusivamente interventi conservativi

parametri

V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

H max = 8,50 m o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. se superiore

S max = 3 piani fuori terra o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. se superiore

VL = 0,50 m o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DC = m. 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.70 delle presenti N.T.A.

IC = 0,40 SF o superiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

Vp = min. 30% di SF

Sp = max 25% dell'area scoperta di pertinenza.

prescrizioni di zona

Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano di insieme, da sottoporre a parere preventivo, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi sono rivolti al riordino del tessuto edificato e al recupero a fini residenziali dei volumi esistenti, nel rispetto delle permanenze storiche, nel rispetto degli indirizzi di cui al Titolo V delle presenti N.T.A.

intervento diretto

In attuazione alle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

R - funzioni abitative

usi ammessi

C - funzioni commerciali

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

T1 – alberghi

Gli usi ammessi di cui sopra sono consentiti se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

Al cessare dell'attività è ammesso l'insediamento di attività analoghe negli stessi locali, senza aumento di S.U.L., a condizione che non generino aumento di carico urbanistico.

usi incongrui

U - altri usi in atto alla data di adozione del presente P.R.G.

Gli usi incongrui sono ammessi fino al cessare dell'attività in corso; al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi agli usi previsti

tipi di intervento

Per gli usi previsti:

- tutti gli interventi conservativi, adeguativi e manutentori, nel rispetto delle caratteristiche originarie dei fabbricati di impianto storico.

Per gli usi ammessi:

- ristrutturazione edilizia senza aumento di S.U.L. e manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria negli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- ristrutturazione edilizia per la riconversione degli spazi agli usi previsti, nel rispetto delle caratteristiche originarie dei fabbricati di impianto storico e degli indirizzi di cui al Titolo V delle presenti N.T.A.

Per quanto attiene alla Zona B7.A ed in relazione a quanto definito dal Parere n.40/02 della Provincia di Pesaro e Urbino di approvazione del P.R.G. in merito alla osservazione n. 77 controdedotta con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 22 febbraio 2001 si stabilisce che:

- 1) sono ammessi interventi con incremento della volumetria finalizzati al completamento del fabbricato esistente;
- 2) gli interventi ammessi dovranno essere volti alla salvaguardia e conservazione della facciata del fabbricato esistente prospiciente via XXIV Maggio e dovranno rapportarsi armoniosamente con esso;
- 3) sono fatte salve le prescrizioni relative alle distanze dai confini definite per le zone B1;
- 4) gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano di insieme, da sottoporre a parere preventivo;
- 5) Gli usi consentiti sono quelli definiti dal presente articolo ai precedenti punti: “usi previsti” e “usi ammessi”.

ART.39 bis - ZONA URBANISTICA B8 ZONA RESIDENZIALE PREVALENTEMENTE EDIFICATA

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

generalità

zona parzialmente o totalmente edificata con prevalenza di usi residenziali e con caratteristiche di tessuto urbano in cui sono compresi anche lotti interclusi in aree già urbanizzate, per i quali il P.R.G. prevede il completamento dell'edificazione a fini residenziali

parametri

Sm = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

UF = 0,50 mq/mq di SF nel cento capoluogo

H max = 9,50 m nel centro capoluogo o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. se superiore

S max = 3 piani fuori terra o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. se superiore

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

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

/

intervento diretto

Per interventi su singoli lotti **con superficie fondiaria minima di mq 700** o su aggregazioni di lotti con SF complessiva inferiore a 2.000 mq.

strumento urbanistico attuativo

Per interventi su lotti o aggregazioni di lotti con SF complessiva superiore a 2.000 mq, nel rispetto delle condizioni definite per la zona B7 all'art. 39 delle presenti N.T.A.

usi previsti

R - funzioni abitative

usi ammessi

C - funzioni commerciali

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

T1 – alberghi

Gli usi sono ammessi se esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.
Al cessare dell'attività è ammesso l'insediamento di attività analoghe negli stessi locali, senza aumento di S.U.L., a condizione che non generino aumento di carico urbanistico.

usi incongrui

U - altri usi in atto alla data di adozione del presente P.R.G.

Gli usi incongrui sono ammessi fino al cessare dell'attività in atto.

Al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi agli usi previsti.

tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti:

tutti i tipi di interventi.

Per gli usi ammessi:

- ristrutturazione edilizia senza aumento di S.U.L. e manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

TITOLO III

CAPO III

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “C”

ART. 40 - ZONA URBANISTICA C1 ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C

generalità

Zone urbanistiche di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale che concorrono alla riqualificazione urbana e ambientale ed a soddisfare la domanda insediativa e la domanda di servizi di livello urbano

parametri

Specifici parametri e dimensionamenti, in integrazione o in sostituzione degli stessi, sono definiti inoltre per singolo comparto di cui alle successive schede

S.U.L. =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 = 3 mq/25mq di S.U.L..
- spazi a verde attrezzato di uso pubblico = 3,00 mq/10 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 nel centro capoluogo e a Secchiano

H max = 8,50 m nelle restanti frazioni

S max = 3 piani fuori terra

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 = 0,40 SF

VL = 0,50 Hf

Vp = 40 % di SF

Sp = 25 % dell'area scoperta di pertinenza

Sm = definita negli elaborati di P.R.G. con simbologia lineare

prescrizioni di zona

P.R.G. si attua mediante la predisposizione ed approvazione di uno dei seguenti strumenti urbanistici: attuativi (S.U.A.):

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;

Piano Particolareggiato di iniziativa privata;

Piano di Recupero

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli immobili esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

intervento diretto

In attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo

strumento urbanistico attuativo

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

usi previsti

vedere le successive schede di comparto

usi ammessi

vedere le successive schede di comparto

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

/

COMPARTO C1.1**generalità**

Comparto di espansione residenziale a sud del centro capoluogo in località "La Gaggia"

parametri urbanistici

UT = 0,30 mq/mq

DS = 7,00 m dalla strada esterna al comparto

DS = 7,00 m dalle strade interne al comparto

usi previsti

R = funzione abitativa

usi ammessi

C = funzioni commerciali (C1, C2, C3) nella misura massima del 10% della S.U.L.

prescrizioni di comparto

Strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) di cui alle precedenti "prescrizioni di zona" esteso all'intero comparto

In relazione a quanto prescritto dal Parere Provinciale di approvazione del P.R.G. n.40/02 del 25 ottobre 2002 (punto B19 relativo alla tav.3 di P.R.G. in scala 1:2.000) l'attuazione del Piano è subordinata all'approvazione di specifica variante urbanistica parziale al P.R.G. che, mediante progettazione di dettaglio, oltre agli elementi progettuali specifici che costituiscono il S.U.A., dovrà definire anche:

- 1) le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree urbanizzate in misura non inferiore al 25% della S.T. complessiva ammessa e non inferiore a mq 3.000; a discrezione dell'Amministrazione Comunale il soggetto attuatore può corrispondere al Comune l'equivalente somma monetaria delle aree da cedere al corrente valore di mercato
- 2) le aree boscate e le relative aree di rispetto da destinarsi a parco pubblico e da computarsi come standard;
- 3) la rete stradale di distribuzione ai lotti con esclusione di accessi privati sulla viabilità esterna al comparto;
- 4) le modalità di attuazione del Piano che potrà essere realizzato in parte dai soggetti attuatori proprietari di almeno il 75% della ST, con conseguente riduzione proporzionale della S.U.L. edificabile in relazione alla ST effettivamente interessata dalla attuazione e la conseguente riclassificazione delle aree eventualmente escluse dall'intervento come Zona residenziale B5 a verde privato;
- 5) le modalità di realizzazione da parte dei soggetti attuatori di quota parte della viabilità esterna al comparto e della sua cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- 6) le modalità di realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (eventualmente anche ubicate esternamente al perimetro di comparto) e della loro cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

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

Inoltre poiché le aree ricadono in una zona interessata da frana quiescente per colamento, occorre evitare di modificare apprezzabilmente gli assetti morfologici originari, con l'esclusione di sbancamenti superiori a quelli strettamente necessari alla realizzazione sugli edifici di un piano interrato, verificando comunque la necessità di realizzare eventuali opere di contenimento, limitando, infine, al minimo indispensabile i riporti di terreno.

COMPARTO C1.2

generalità

Comparto di espansione residenziale nel centro frazionale di Secchiano

parametri

S.U.L. = 4.100 mq

DS = 20,00 m dalla S.P. n.258

DS = 7,00 m dalla viabilità interna al comparto

usi previsti

R = funzioni residenziali

usi ammessi

C = funzioni commerciali (C1, C2, C3) nella misura massima del 10% della S.U.L.

prescrizioni di comparto

Strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) di cui alle precedenti "prescrizioni di zona".

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà inoltre prevedere anche l'adeguamento con allargamento della strada di accesso al comparto, esterna allo stesso, nel tratto compreso tra la via Poggiale e il ponte sul Fosso di Anciano.

COMPARTO C1.3

Generalità

Comparto con destinazioni residenziali di nuovo impianto, integrate con destinazioni commerciali e terziarie nel centro frazionale di Secchiano.

L'attuazione degli interventi deve avvenire in base alle indicazioni riportate nella Scheda Progetto Norma 1:1000 (**Allegato A del P.R.G.**) e può essere distinta in due sub-comparti C1.3/a – C1.3/b secondo quanto indicato dalle prescrizioni di comparto.

parametri

Comparto	Usi previsti	Nr. lotto	Nr. fabbricati	H. max.	Tipologia S.U.L. fabbricati	S.U.L. lotto
C1.3/a	R	1	2	6,50	A - 375÷750	1.125
C1.3/a	R	2	1	9,50	C - 540	540
C1.3/a	R	3	2	9,50	B - 800	1.600
C1.3/a	R	4	2	9,50	B - 800	1.600
C1.3/a	C1, C2, C3, D1, D2	5	2	9,50		1.400
S.U.L. TOTALE :						6.265
C1.3/b	R	6	3	6,50	A - 375	1.125
C1.3/b	R	7	2	9,50	C - 540	1.080
C1.3/b	R	8	2	9,50	C - 540	1.080
C1.3/b	R	9	2	9,50	B - 800	1.600
C1.3/b	R	10	2	9,50	B - 800	1.600
S.U.L. TOTALE :						6.485
S.U.L. TOTALE :						12.750

Distanze:

(Df)tra pareti e pareti finestrate:

10 m

(Ds)dalle strade:

definite dalla Scheda Progetto Norma

(Dc)dai confini:

definite dalla Scheda Progetto Norma

Per i parametri non espressamente indicati si rimanda a quelli generali delllle N.T.A.

usi previsti

R = funzioni abitative

C1, C2, C3, D1, D2 = funzioni terziarie commerciali

Non sono consentite modificazioni e/o trasferimenti degli usi previsti rispetto a quanto indicato dalla Scheda Progetto Norma.

Standard Urbanistici

A) Standard normativi - La Scheda Progetto Norma individua graficamente le aree pubbliche da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le quantità di standard di seguito indicate sono da considerarsi quantità minime vincolanti per l'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo.

P ₀	3.850 mq	(a parcheggio pubblico per funzioni residenziali)
P ₁	1.200 mq	(a parcheggio pubblico per funzioni terziarie)
V _G	2.400 mq	(a verde pubblico alberato)
P _{Z.0}	2.050 mq	(a piazza pubblica attrezzata)
P _{Z.1}	2.750 mq	(a percorsi pubblici pedonali)

B) Standard aggiuntivi – La Scheda Progetto Norma definisce la realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione da considerarsi come standard aggiuntivi ed integrativi vincolanti per l'attuazione del comparto urbanistico:

Infrastrutture per la mobilità: sono individuate nella ROTATORIA per la razionalizzazione degli accessi lungo la Strada Provinciale Marecchiese nr. 258, all'altezza di Via Fontanelle - Via del Poggiale, nel SOTTOPASSO ciclo-pedonale di connessione con il tessuto urbano preesistente di Secchiano, nell'AMPLIAMENTO VIARIO di Via Fontanelle.

Attrezzature a scala urbana: all'interno delle superfici con funzioni terziarie e commerciali concentrate nel centro di quartiere con piazza e parcheggi, dovrà essere reperita e ceduta gratuitamente una superficie funzionale minima pari 200 mq per destinazioni a carattere sociale polifunzionale.

In caso di attuazione del comparto urbanistico in due sub-comparti distinti, gli standard aggiuntivi dovranno essere previsti e convenzionati obbligatoriamente con lo Strumento Urbanistico Attuativo del sub-comparto C1.3/a; con la fase di completamento del comparto unitario C1.3 andranno realizzate e cedute le opere di urbanizzazione con le relative aree, ancora da realizzare sulla base delle indicazioni della Scheda Progetto Norma.

La verifica quantitativa degli standard del comparto urbanistico unitario C1.3 deve riferirsi agli standard complessivi (quantitativi e qualitativi) indicati dalla Scheda Progetto Norma indipendentemente dalle singole verifiche sui sub-

comparti attuativi C1.3/a e C1.3/b ed in base alle prescrizioni sopra richiamate.

prescrizioni di comparto

Unità d'intervento: Le previsioni del comparto si attuano mediante Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) secondo le indicazioni urbanistiche vincolanti contenute nella Scheda Progetto Norma 1:1000 allegata.

La Scheda Progetto Norma definisce:

gli ambiti d'intervento unitari dei S.U.A. (C1.3 – C1.3/a – C1.3/b);

il disegno urbanistico generale delle aree pubbliche (strade di servizio all'insediamento, aree per la sosta e parcheggio, spazi a verde pubblico, piazza e camminamenti pedonali), degli ambiti di concentrazione volumetrica (lotti fondiari) e dell'organizzazione planimetrica dei manufatti edilizi contenuti al loro interno;

il nr. delle tipologie edilizie, il nr. dei lotti, il nr. dei fabbricati all'interno dei singoli lotti, le destinazioni d'uso, i fili fissi, le distanze e le sagome di massimo ingombro dei manufatti edilizi;

le infrastrutture per la mobilità (A/rotatoria, B/sottopasso ciclo-pedonale, C/ampliamento Via delle Fontanelle) quali standard aggiuntivi nella attuazione del comparto urbanistico.

Le previsioni progettuali, quantitative e qualitative, definite nella Scheda Progetto Norma sono vincolanti: sono consentite minime variazioni in sede di progettazione di dettaglio, purché non modifichino in maniera sostanziale e determinante l'impianto urbanistico generale del comparto rispetto ai punti precedenti.

Si prescrive una accurata progettazione della sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde. Sono da escludere coperture piane e finiture in C.A. a vista. All'interno di entrambi i comparti residenziali, sono ammessi alloggi aventi S.U.A. inferiore a mq. 54 per un massimo del 20% degli alloggi previsti.

Criteri d'intervento:

Nel caso di attuazione non unitaria dell'intervento urbanistico sull'area C1.3 lo Strumento Urbanistico Attuativo parziale:

dovrà individuare come primo stralcio il sub-comparto C1.3/a al quale dovranno obbligatoriamente corrispondere oltre alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie indicate nella Scheda Progetto Norma, anche gli standard aggiuntivi relativi alle infrastrutture per la mobilità.

lo Strumento Urbanistico Attuativo del secondo stralcio relativo al sub-comparto C1.3/b potrà essere convenzionato solo successivamente alla realizzazione - collaudo delle opere di urbanizzazione del sub-comparto C1.3/a e della avvenuta edificazione di almeno il 50% della S.U.L. massima consentita nel primo sub-comparto.

Le infrastrutture per la mobilità e le attrezzature urbane indicate nella Scheda Progetto Norma, definite aree di standard aggiuntivo a servizio di quartiere, di significativa rilevanza per la soluzione di problematiche urbanistiche connesse al tessuto edilizio della frazione di Secchiano, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, relativo allo spazio della piazza pubblica ed ai collegamenti carrabili e ciclo pedonali più significativi (rotatoria e sottopasso), così come il progetto architettonico degli edifici con funzioni terziarie commerciali, dovranno entrambi contenere spunti di qualità, sia per quanto concerne gli aspetti compositivi del progetto che di realizzazione nella scelta dei materiali di finitura.

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

COMPARTO C1.4

generalità

Comparto di espansione residenziale nel centro frazionale di Secchiano

parametri

S.U.L. = 3.100 mq

H max = 8,50 m

DS = 20 m dalla S.P. n.258

DS = 7,00 m dalla viabilità interna al comparto

usi previsti

R = funzioni abitative

usi ammessi

C = funzioni commerciali (C1, C2, C3) nella misura massima del 10% della S.U.L.

prescrizioni di comparto

Strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) di cui alle precedenti "prescrizioni di zona".

In relazione a quanto disposto dal Parere Provinciale 40/02 di approvazione del P.R.G. (punto B12 bis) nello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la visuale dalla S.P. n. 258 Marecchiese della villa detta "Il Palazzo"

mediante la definizione di opportuni coni visuali da attrezzare a verde pubblico o privato ubicati ai margini della strada di accesso dalla S.P. n. 258. In tali aree è fatto divieto di mettere a dimora alberature di alto fusto.

COMPARTO C1.5 Cassato in seguito alle prescrizioni della Provincia di Pesaro e Urbino con delibera n. 166 del 16. 12. 2002

COMPARTO C1.6

generalità

Comparto di espansione residenziale nel centro frazionale di Ponte S. Maria Maddalena

parametri

S.U.L. = 800 mq

DS = 10,00 m dalla strada esterna al comparto

usi previsti

R = funzioni residenziali

usi ammessi

/

prescrizioni di comparto

Strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) di cui alle precedenti "prescrizioni di zona".

ART. 41 - ZONA URBANISTICA C2
ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO
DESTINATA ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA E ALL'EDILIZIA ECONOMICA E
POPOLARE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C

Generalità

Zone urbanistiche di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale che concorrono alla formazione di aree destinate all'edilizia residenziale pubblica e alla formazione di piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), alla riqualificazione urbana e ambientale ed a soddisfare la domanda di servizi di livello urbano

parametri

UT = 0,35 mq/mq di ST

Opere di urbanizzazione:

- strade di servizio all'insediamento = come da progetto di Piano Particolareggiato;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico = 3 mq/25mq di S.U.L.;
- spazi a verde attrezzato e di quartiere = 9 mq/25mq di S.U.L.;
- P1 per usi non residenziali = S.U.L. x (standard uso previsto - Standard uso abitativo)

H max = 9,50 m nel centro capoluogo e a Secchiano

H max = 8,50 m nelle restanti frazioni

S max = 3 piani fuori terra

DC = 5,00 m

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = 7,00 m dalla viabilità interna al comparto

SF = come da progetto di P.P.

IC = 0,40 SF

VL = 0,50 Hf

Vp = 40 % di SF

Sp = 25 % dell'area scoperta di pertinenza

Sm = definita negli elaborati di P.R.G. con simbologia lineare

prescrizioni di zona

Strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) esteso all'intero comparto

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli immobili eventualmente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo

strumento urbanistico attuativo

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

usi previsti

R = funzioni abitative

usi ammessi

C = funzioni commerciali (C1, C2, C3) nella misura massima del 15% della S.U.L.

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

Le aree contrassegnate con asterisco (*) sono destinate alla formazione di piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP).

In relazione al contenuto della delibera di Giunta Provinciale n. 154 / 2006, relativa all'approvazione della "variante parziale per individuazione area PEEP in località Secchiano" la realizzazione degli interventi è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- il progetto dovrà prevedere una fascia di rispetto dal fosso, in edificabile, di profondità non inferiore a ml. 15,00 dal confine di zona da destinare a verde, con piantumazione di essenze autoctone;
- Al fine di garantire la stabilità del versante, si dovranno evitare significativi movimenti di terra limitando sterri e riporti. Eventuali sbancamenti di altezza superiore a ml. 2,00 dovranno essere sostenuti con adeguate opere di contenimento opportunamente drenate;
- Il sistema di regimazione e smaltimento delle acque di scorrimento superficiale e sotterranee dovrà essere esteso all'intera area urbanistica;
- Sul confine a monte dell'area andrà realizzato un fosso di guardia che intercetti le acque superficiali provenienti dalla parte alta del versante;

- Sul fosso che delimita l'area ad ovest, dovranno essere realizzati interventi di pulitura e riprofilatura dell'alveo mediante approfondimento della sede nel tratto a monte ed innalzamento, mediante riporto di terreno, del tratto maggiormente inciso. Sul tratto di fosso maggiormente inciso, una volta effettuato il riporto di terreno, dovranno essere posti in opera dei canali trapezoidali prefabbricati in cemento, secondo le indicazioni contenute nel rapporto geologico. Le sponde del fosso dovranno essere consolidate con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. In corrispondenza dell'imbocco con la tubazione esistente andranno realizzate opere atte a ridurre la velocità delle acque di circolazione.
- In fase di approvazione del Piano Particolareggiato dovrà essere acquisito il parere favorevole del competente Servizio Provinciale sul progetto esecutivo di sistemazione del corso d'acqua e dovrà inoltre essere effettuata una campagna geognostica con sondaggi in situ al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni.

COMPARTO C2.1

generalità

Comparto urbanistico di nuovo impianto nel centro frazionale di Ponte S. Maria Maddalena

parametri

S.U.L. = 800 mq

prescrizioni di comparto

In fase di redazione dello Strumento urbanistico attuativo dovranno essere previste idonee misure di salvaguardia dell'affioramento roccioso e dell'area boscata esistente che potranno essere utilizzate per aree a verde pubblico o privato. 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.

Il comparto dovrà prevedere un unico accesso dalla strada comunale. Il piano attuativo dovrà contenere specifici elaborati riguardanti il "Piano del Colore" ed il "Piano del Verde" per inserire al meglio gli interventi nel contesto paesaggistico e mitigare l'impatto visivo in coerenza con le indicazioni generali di riferimento date dal P.T.C. In particolare il Piano del Verde dovrà individuare puntualmente la vegetazione esistente e l'edificazione dovrà essere realizzata in modo da non interferire con le essenze arboree presenti. Volume e composizione architettonica dei fabbricati dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con essa. La tipologia e i materiali usati dovranno essere quelli della tradizione architettonica locale. Le coperture dovranno essere a falde inclinate, a capanna o padiglione.

TITOLO III

CAPO IV

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D”

ART. 42 - ZONA URBANISTICA D1 ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

generalità

Zona totalmente o parzialmente edificata destinata ad attività produttive artigianali esistenti e di nuovo impianto.

parametri

SF min. = 1.000 mq o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

UF = 0,60 mq/mq

H max = 8 m.

VL = 0,50 Hf

DC = 5 m. o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art. 70 delle presenti N.T.A.

IC = 0,60 SF

Vp = min. 20% di SF

Sp = max 40% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

In sede di progetto si dovrà dimostrare la dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico dei mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

Per la zona D1, identificata con specifica numerazione **D1.1**, nell'elaborato cartografico Tav.5 in scala 1:2000 relativo al centro di Perticara, poiché le aree poste sul lato nord della zona urbanistica stessa risultano interessate da pericolosità elevata indotta da processi di precarietà statica attivi rappresentati da decompressione e deformazione del primo sottosuolo, si escludono dalla edificazione le aree nord per una profondità di almeno 40 metri dal limite del Piano particolareggiato.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

S9 = servizi tecnici e tecnologici

N4 = attività di lavorazione agricola per conto terzi

N5 = attività di riparazione di macchine agricole

usi ammessi

U = usi in atto

usi incongrui

Attività a rischio di incidente ambientale

tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento

specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di un alloggio, di custodia o del titolare, per lotto fino ad un max di 150 mq di S.U.L., da computarsi nella S.U.L. complessiva, che non potrà superare il 50% della S.U.L. produttiva realizzata.

Nel lotto individuato con * (tav. 2/a – Secchiano – scala 1:2.000) sono previsti esclusivamente gli usi C1, C2, C3, C4, C5 con esclusione del commercio di prodotti alimentari. Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 26/99 e s.m.i. Non sono consentiti accessi dalla S.P. 258.

Nel lotto individuato con ** (tav. 2/b – Secchiano – Scala 1:2000) in seguito al parere della Provincia di Pesaro e Urbino, Servizio 4.4, n. 2393/07, l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere evitati sovraccarichi e riporti in prossimità del margine superiore delle scarpate antropiche sul lato del fosso, mantenendo una fascia di rispetto in edificabile di almeno 10 ml dal ciglio delle stesse. Le suddette scarpate andranno salvaguardate lasciandole a verde, adottando tecniche di copertura superficiale del terreno con rivestimenti arbustivi ed arborei che contribuiscano con il loro apparato radicale al miglioramento delle attuali condizioni di stabilità;
- Tutta l'area, comprese le zone di scarpata andrà dotata di un'adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, attraverso idonei ricettori, delle acque superficiali;
- In fase esecutiva andrà condotta una specifica indagine geologico-geotecnica, basata su un'adeguata campagna geognostica, che consentirà di definire, tenuto conto dei carichi di esercizio, la tipologia e geometria delle fondazioni;
- Come previsto dal R.D. 523/1904, qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 4.4.

**ART. 43 - ZONA URBANISTICA D1.A
ZONA PRODUTTIVA DESTINATA A DEPOSITI
ALL'APERTO**

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

generalità

Zona destinata esclusivamente ad attività di deposito e stoccaggio merci e materiali a cielo aperto

parametri

SF = definita nella cartografia del presente P.R.G.

Vp = min. 20% di SF

Sp = max 40% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

Sono prescritte opere di mitigazione dell'impatto visivo, sentita la Commissione Edilizia, da realizzarsi mediante piantumazione in doppia fila sfalsata con alberature tipiche del paesaggio locale, (latifoglie con esclusione del "populus" di qualsiasi specie) di altezza non inferiore a m 3,00.

intervento diretto

/

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

Attività di deposito e stoccaggio di materiali e merci

usi ammessi

U = usi in atto

usi incongrui

Attività a rischio di incidente ambientale

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

/

**ART. 45 - ZONA URBANISTICA D2
ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
SOGGETTA A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI
(S.U.A.) APPROVATI**

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

generalità

Zone urbanistiche destinate ad attività produttive previste dal P.di F. previgente al presente P.R.G., per le quali il P.R.G. conferma le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati.

parametri

Si confermano i parametri previsti dagli strumenti urbanistici attuativi approvati

prescrizioni di zona

Variante agli strumenti urbanistici attuativi in aumento della capacità edificatoria costituiscono Variante al presente P.R.G.

Variante agli strumenti urbanistici attuativi sono ammesse in adeguamento a quanto previsto dalle presenti N.T.A. per la zona urbanistica D1.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

usi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi approvati

usi ammessi

/

usi incongrui

Attività a rischio di incidente ambientale

tipi di intervento

Tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici attuativi.

specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di un alloggio, di custodia o del titolare, per lotto fino ad un max di 150 mq di S.U.L., da computarsi nella S.U.L. complessiva, che non potrà superare il 50% della S.U.L. produttiva realizzata.

COMPARTO D2.1

generalità

Comprende il comparto di espansione produttiva in località Cà del Vento, denominato P. di L. "Lottizzazione industriale Cà del Vento", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 14/5/75, n° 61 del 09/04/1976 n° 129 del 10/12/1977.

parametri urbanistici

Quelli previsti dal P. di L. approvato

prescrizioni di comparto

/

COMPARTO D2.2

generalità

Comprende il comparto di espansione produttiva in località Secchiano, denominato P. di L. di iniziativa privata "Lottizzazione industriale Cà di Giano di Secchiano" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 17/2/81.

parametri urbanistici

Quelli previsti dal P. di L. approvato

usi previsti

Quelli previsti dal P. di L. approvato

prescrizioni di comparto

/

COMPARTO D2.3

generalità

Comprende il comparto di espansione produttiva in località Secchiano Cà Rosello, denominato P. di L. di iniziativa privata "Baldinini Centopezzi" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 132 del 10/12/1977.

parametri urbanistici

Quelli previsti dal P. di L. approvato

usi previsti

Quelli previsti dal P. di L. approvato

prescrizioni di comparto

/

ART. 46 - ZONA URBANISTICA D3 ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO NON EDIFICATA SOGGETTA A CONVENZIONE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

generalità

Comprende lotti produttivi artigianali e industriali ineditati in aree urbanizzate, nei quali il P.R.G. subordina il completamento dell'edificazione a fini produttivi alla stipula di un'apposita convenzione per la cessione di aree a uso pubblico

parametri

SF min. = 1.000 mq

UF = 0,60 mq/mq di SF al netto delle aree di cessione

H max = 8,00 m.

VL = 0,50 Hf

DC = 5,00 m. o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art. 70 delle presenti N.T.A.

IC = 0,60 SF

Vp = min. 20% di SF

Sp = max 40% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

L'intervento è subordinato ad una convenzione per la cessione a uso pubblico delle aree individuate nella cartografia di P.R.G.

In sede di progetto si dovrà dimostrare la dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico dei mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

Intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G., subordinato ad una convenzione tra soggetti attuatori e Amministrazione Comunale

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

S9 = servizi tecnici e tecnologici

N4 = attività di lavorazione agricola per conto terzi

N5 = attività di riparazione di macchine agricole

usi ammessi

/

usi incongrui

attività a rischio di incidente ambientale

tipi di intervento

tutti i tipi di intervento

specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di un alloggio, di custodia o del titolare, per lotto fino ad un max di 150 mq di S.U.L., da computarsi nella S.U.L. complessiva, che non potrà superare il 50% della S.U.L. produttiva realizzata.

ART. 47 - ZONA URBANISTICA D4 ZONA PRODUTTIVA PER ATTREZZATURE RICREATIVE ESISTENTI

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

generalità

Comprende un'area di completamento posta a sud del centro capoluogo, con presenza di attrezzature ricreative, per la quale si confermano gli usi in atto

parametri

S.U.L. = Superficie utile lorda esistente alla data di adozione del P.R.G. con incremento massimo di 100 mq .

H max = H preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

VL = 0,50 H

DC = 5,00 m

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = IC preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

Vp = 40% di SF

Sp = max 20% dell'area scoperta di pertinenza con un max di 400 mq

prescrizioni di zona

/

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

S7- Attività sportive a carattere privato e/o pubbliche
(limitatamente a campi attrezzati per il tiro a volo)

C2 - esercizio pubblico

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

/

ART. 48 - ZONA URBANISTICA D5 ZONA PRODUTTIVA PER ATTREZZATURE RICETTIVE ESISTENTI

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

generalità

Zona produttiva di completamento con presenza di attrezzature ricettive per le quali si confermano gli usi in atto.

parametri

UF = 0,60 mq/mq

H max = m. 9,50 o superiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art. 70 delle presenti N.T.A.

IC = 0,50 SF

Vp = min. 30% di SF

Sp = max 50% dell'area scoperta di pertinenza.

prescrizioni di zona

/

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

T1 - Alberghi

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o per il personale addetto, con S.U.L. max = a 150 mq, da computarsi sulla S.U.L. complessiva, che comunque non potrà superare il 50 % della superficie alberghiera.

ART. 49 - ZONA URBANISTICA D5.1 ZONA TURISTICA DESTINATA ALL'ACCOGLIENZA TURISTICA ALL'APERTO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

generalità

Zona urbanistica di nuovo impianto destinata al miglioramento dell'offerta turistica con l'insediamento di attrezzature ricettive all'aperto e di attrezzature di servizio compatibili, la cui attuazione è prevista mediante strumento urbanistico attuativo.

parametri

UF = 0,05 mq/mq

opere di urbanizzazione:

- strade di servizio all'insediamento = come da progetto dello strumento urbanistico attuativo;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico = 5% di ST
- spazi a verde attrezzato = 10% di ST. 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.

H max = m. 4,00

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 = 0,10 SF

Vp = min. 50% di SF

Sp = max 20% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

tutela e valorizzazione, anche attraverso nuovi impianti, della dotazione arborea e cespugliata preesistente e realizzazione di opere di mitigazione dell'impatto visivo relativamente alle opere edilizie ammesse.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

Piano particolareggiato attuabile anche per sub -comparti autonomi come individuati sulla cartografia di P.R.G.

usi previsti

C2 - Esercizio pubblico

S11 - Attività sportive private all'aperto

T2 – Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

usi ammessi

C1 – Vendita al dettaglio

C3 – Artigianato di servizio

S7 – Attività sportive

S9 – Servizi tecnici e tecnologici

S11 - Attività sportive private all'aperto

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o per il personale addetto, con S.U.L. max = a 150 mq, da computarsi sulla S.U.L. complessiva ammessa.

In sede di formazione del Piano Particolareggiato, sono da definirsi le efficaci opere di mitigazione dell'impatto visivo richieste mediante la formazione di cortine alberate costituite da essenze autoctone, e/o naturalizzate, di altezza non inferiore a m 3,00 all'impianto, e per le quali si deve garantire l'attecchimento o la loro sostituzione.

ART. 50 - ZONA URBANISTICA D6 ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI ESPANSIONE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

generalità

Zona produttiva di nuovo impianto, destinata a soddisfare i fabbisogni futuri di lotti di dimensioni medie e medio-piccole

parametri

I parametri di cui al presente comma sono prescrittivi per i singoli sub compartimenti (tuttavia sono fatti salvi i parametri e dimensionamenti specifici che sono definiti per i singoli sub compartimenti D6.1A, D6.1B, D6.1C, D6.1D, D6.1E di cui alle successive schede).

UT = 0,50 mq/mq di ST

opere di urbanizzazione:

- strade di servizio all'insediamento = come da progetto dello strumento urbanistico attuativo;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico = 5% di ST
- spazi a verde attrezzato = 10% di ST. 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.

H max = 8,00 m

DC = 15,00 m dai confini in corrispondenza dei fronti principali prospicienti strade di lottizzazione non interessate da specifiche fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore;

8,00 m per gli altri fronti, fatte salve comunque eventuali distanze dalle strade e delimitate dal P.R.G.

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere le successive schede di comparto

VL = 0,50 Hf

SF = vedere le successive schede di comparto

IC = 0,60 SF

Vp = min. 20% di SF

Sp = max 40% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

Il Piano si attua mediante :

- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica,
- Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

In sede di progetto si dovrà dimostrare la dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico dei mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

Per quanto attiene alla zona urbanistica D6 ubicata in località Pianella di Secchiano, identificata nell'elaborato cartografico Tav. 2a in scala 1:2000, l'ammissibilità alla edificazione è subordinata alla esecuzione degli interventi di cui alle prescrizioni espresse dal Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo in data 04.06.1996 con n.6.364, prot. n.14287.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo

strumento urbanistico attuativo

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

usi previsti

vedere le successive schede di comparto

usi ammessi

vedere le successive schede di comparto

usi incongrui

Attività a rischio di incidente ambientale

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di un alloggio, di custodia o del titolare, per lotto, fino ad un max di 150 mq di S.U.L., da computarsi nella S.U.L. complessiva, e che non potrà superare il 25% della S.U.L. produttiva realizzata.

COMPARTO D6.1A

generalità

Comparto localizzato a nord del centro frazionale di Secchiano, destinato ad attività produttive industriali di nuovo impianto che, per le caratteristiche della produzione, necessitano di singoli lotti con superfici fondiarie superiori a 5.000 mq..

parametri

DC = 15,00 m dall'asse viario di collegamento alle attrezzature sportive retrostanti

DS = 7,00 m dalla restante viabilità interna al comparto

Lotto minimo = 5.000 mq.

usi previsti

P = funzione produttiva di tipo artigianale industriale

C4 = commercio all'ingrosso

C5 = trasporti, magazzinaggio, comunicazioni

C6 = distribuzione di carburanti per autoveicoli.

prescrizioni di comparto

Non sono ammesse attività a rischio di incidente ambientale.

Per quanto attiene alla zona urbanistica D6.1A ubicata in località Pianella di Secchiano, identificata nell'elaborato cartografico Tav. 2a in scala 1:2000, l'ammissibilità alla edificazione è subordinata alla esecuzione degli interventi di cui alle prescrizioni espresse dal Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo in data 04.06.1996 con n.6.364, prot. n.14287.

In relazione a quanto disposto dal Parere Provinciale 40/02 di approvazione del P.R.G. (punto 3.10) il Piano Particolareggiato di attuazione deve essere dotato, fra l'altro, di un Piano del verde che costituisce parte integrante del Piano Particolareggiato stesso.

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.

COMPARTO D6.1B

generalità

Comparto destinato ad attività artigianali e industriali di nuovo impianto localizzato a nord del centro frazionale di Secchiano, definita come completamento della zona urbanistica D2.2 destinata ad insediamenti artigianale ed industriali sottoposta a Strumento Urbanistico Attuativo Approvato.

Parametri

DS = 30 m dal ciglio della S.P. n. 258

DS = 7,00 m dalla restante viabilità interna al comparto

Lotto minimo = 1.500 mq

usi previsti

P = funzione produttiva di tipo artigianale industriale

C4 = commercio all'ingrosso

C5 = trasporti, magazzinaggio, comunicazioni

C6 = distribuzione di carburanti per autoveicoli

N5 = attività di riparazione macchine agricole

prescrizioni di comparto

Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Non sono ammesse attività a rischio di incidente ambientale.

Non sono ammessi accessi privati alla S.P. n. 258.

In relazione alla morfologia delle aree interessate, in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo, dovrà essere verificata l'acclività della zona nord dell'area, escludendo dalla edificazione i suoli che presentano pendenza superiore al 30%.

In relazione a quanto disposto dal Parere Provinciale 40/02 di approvazione del P.R.G. (punto 3.10) il Piano Particolareggiato di attuazione deve essere dotato, fra l'altro, di un Piano del verde che costituisce parte integrante del Piano Particolareggiato stesso.

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.

COMPARTO D6.1C

generalità

Comparto destinato ad attività artigianali e industriali di nuovo impianto localizzato ad est del centro frazionale di Perticara.

Parametri

DS = 7,00 m dalla restante viabilità esterna ed interna al comparto
Lotto minimo = 1.500 mq.

usi previsti

P = funzione produttiva di tipo artigianale industriale

C4 = commercio all'ingrosso

C5 = trasporti, magazzinaggio, comunicazioni

C6 = distribuzione di carburanti per autoveicoli

N5 = attività di riparazione macchine agricole.

prescrizioni di comparto

Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

In relazione a quanto prescritto dal Parere Provinciale di approvazione del P.R.G. n. 40/02 del 25 ottobre 2002 (punto B31 relativo alle zone D6.1c e D6.1d di cui alla Tav. 5 del P.R.G. in scala 1:2.000) l'attuazione dalla zona urbanistica D6.1c di cui al presente articolo, è subordinata all'approvazione di specifica variante urbanistica parziale al P.R.G. che, mediante progettazione di dettaglio definisca, fra l'altro, il nuovo assetto viario, i nuovi spazi per la produzione, la mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico, anche relativamente ai fabbricati esistenti.

Non sono ammesse attività a rischio di incidente ambientale.

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

Poiché le aree poste sul lato nord della zona urbanistica D6.1C risultano interessate da pericolosità elevata indotta da processi di precarietà statica attivi rappresentati da decompressione e deformazione del primo sottosuolo, si escludono dalla edificazione le aree nord per una profondità di almeno 40 metri dal confine del Piano Particolareggiato.

In relazione a quanto disposto dal Parere Provinciale 40/02 di approvazione del P.R.G. (punto 3.10) il Piano Particolareggiato di attuazione deve essere dotato, fra l'altro, di un Piano del verde che costituisce parte integrante del Piano Particolareggiato stesso.

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.

COMPARTO D6.1E

generalità

Comparto destinato ad attività artigianali e industriali di nuovo impianto che necessitano di consistenti aree per il loro insediamento. Il comparto è localizzato a nord del centro frazionale di Secchiano in contiguità con la zona urbanistica D2.2 destinata ad insediamenti artigianali ed industriali sottoposta a Strumento Urbanistico Attuativo Approvato.

parametri

DS = 30,00 m dal ciglio della S.P. n. 258

DS = 7,00 m dalla restante viabilità interna al comparto

Lotto minimo = 10.000 mq.

usi previsti

P = funzione produttiva di tipo artigianale industriale

C4 = commercio all'ingrosso

C5 = trasporti, magazzinaggio, comunicazioni.

prescrizioni di comparto

Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Non sono ammesse attività a rischio di incidente ambientale.

Non sono ammessi accessi privati alla S.P. n. 258.

In relazione a quanto disposto dal Parere Provinciale 40/02 di approvazione del P.R.G. (punto 3.10) il Piano Particolareggiato di attuazione deve essere dotato, fra l'altro, di un Piano del verde che costituisce parte integrante del Piano Particolareggiato stesso. .

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.

COMPARTO D6.1F**generalità**

Comparto destinato ad attività artigianali e industriali di nuovo impianto per l'attuazione del quale è stato approvato, con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 15 luglio 2000, specifico P.di.L., con allegata Convenzione. Il comparto è localizzato ad est del centro frazionale di Secchiano in contiguità con la zona urbanistica D6.1A.

parametri

Quelli previsti dal P.di.L. approvato

usi previsti

Quelli previsti dal P.di.L. approvato

prescrizioni di zona

Quelli previsti dal P.di.L. approvato

ART. 51 - ZONA URBANISTICA D7 ZONA PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

generalità

Zone utilizzate per attività estrattive e lavorazione inerti, esercitate sulla base di regolare autorizzazione comunale, ai sensi delle vigenti norme in materia. Zone destinate ad attività estrattive.

parametri

Incremento massimo, una tantum, del 10% delle superfici utili e delle superfici destinate agli impianti meccanici di lavorazione preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

prescrizioni di zona

Vedere convenzioni stipulate vigenti

intervento diretto

Vedere convenzioni stipulate vigenti

strumento urbanistico attuativo

Vedere convenzioni stipulate vigenti

usi previsti

Vedere convenzioni stipulate vigenti

usi ammessi

Vedere convenzioni stipulate vigenti

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

ART. 52 ZONA URBANISTICA D7.1 ZONA PRODUTTIVA DESTINATA ALLA LAVORAZIONE DI MATERIALI LITOIDI

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

generalità

zone utilizzate esclusivamente per attività di lavorazione e stoccaggio inerti, esercitate sulla base di regolare autorizzazione comunale; le aree in cui si svolge l'attività sono quelle definite e legittimate con concessione edilizia n.299 del 7 settembre 2002.

Sono individuate, con specifica simbologia, nell'elaborato cartografico di Progetto Tav.1 nel rapporto 1:10.000.

parametri

/

prescrizioni di zona

/

intervento diretto

/

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

/

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

TITOLO III

CAPO V

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”

ART.53 - ZONA URBANISTICA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E

generalità

La “zona agricola normale” è la parte di territorio destinata esclusivamente all’esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all’allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l’agriturismo, nonché ad altre attività di tipo produttivo agricolo, anche se non direttamente connesse alla conduzione di un fondo.

capacità edificatoria

Nella zona agricola, ad eccezione delle opere di pubblica utilità che debbano sorgere necessariamente nelle aree agricole, o altre opere espressamente ammesse dalla legislazione vigente, sono consentite soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l’esercizio delle attività ammesse nella zona.

Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui di proprietà di una azienda agricola, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d’acqua e canali, purché compresi entro i confini del territorio comunale o di comuni limitrofi. Tali appezzamenti devono essere ricompresi nelle zone urbanistiche E1, E2, E3; nel caso ricadano in zona E2, la loro superficie viene computata al 50% nella determinazione della capacità edificatoria.

Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi ammessi in zona E sono rilasciate previo accertamento dell’esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l’elettricità e l’acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell’assunzione di impegno da parte dell’interessato a realizzarle contestualmente agli interventi.

Per interventi finalizzati all’insediamento dell’uso A1 (nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla istituzione di un vincolo di inedificabilità su tutte le aree dell’azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell’area iscritta a catasto per l’edificio rurale oggetto della

concessione. Il vincolo è trascritto a cura dell'amministrazione comunale e a spese del proprietario nei registri delle proprietà immobiliari.

La nuova costruzione di edifici per funzioni diverse da quella abitativa è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Il rilascio delle concessioni edilizie per funzioni diverse da quella abitativa è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile ai servizi dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso. Il vincolo è trascritto a cura dell'amministrazione comunale e a spese del proprietario nei registri delle proprietà immobiliari.

sotto zone di tutela paesaggistico-ambientale

La zona agricola E1, nel rispetto delle finalità di tutela di cui al Titolo II delle presenti N.T.A., è suddivisa nelle tavole di piano nelle seguenti sotto zone:

- sottozona E1.a: zona agricola di tutela fluviale, che comprende le aree agricole ricomprese negli ambiti di tutela fluviale di cui all'art. 16 delle presenti N.T.A.;
- sottozona E1.b: zona agricola di tutela dei crinali, che comprende le aree agricole ricomprese negli ambiti di tutela dei crinali di cui all'art. 16 delle presenti N.T.A.;
- sottozona E1.c: zona agricola di tutela dei beni storico-culturali, che comprende le aree agricole ricomprese negli ambiti di tutela dei beni storico-culturali di cui all'art. 18 delle presenti N.T.A..

Parametri per funzioni abitative - A1 - abitazione agricola

V max = 1.000 mc

Hmax = 7,50 m

VI = 1,00 H

S max. = 2 piani fuori terra

DC = 20,00 m

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = Vedere art.73 delle presenti N.T.A

Gli interventi di nuova edificazione per usi A1 sono ammessi nella zona E1 e in tutte le sotto zone di tutela paesaggistico ambientale: E1.a, E1.b, E1.c

Parametri per funzioni produttive agricole - A2 - servizi agricoli

Sc = 200 mq, salvo maggiori esigenze da documentarsi tramite piano o programma aziendale

Hmax = 4,50 m per terreni in piano, Hmax = 5,50 m per terreni in declivio (con esclusione di camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche);

IF = 0,03 mc/mq per edifici separati dalle abitazioni; per edifici realizzati in aderenza o nell'ambito di abitazioni, V deve rientrare nel V ammesso per l'edificio adibito ad abitazione.

S = 1 piano fuori terra

VI = 1,00 H

DC = 10,00 m

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

Gli interventi di nuova edificazione per usi A2 sono ammessi nelle zone E1 e nelle sotto zone di tutela paesaggistico-ambientale E1.a e E1.c, nonché nella sottozona E1.b con esclusione dei silos e dei servizi agricoli con S.U.L. superiore a 200 mq.

parametri per funzioni produttive agricole - A3 e N1 - allevamenti zootecnici di tipo industriale

Hmax = 4,5 m, fatte salve diverse altezze che rispondano a particolari esigenze tecniche

IF = 0,50 mc/mq

S = 1 piano fuori terra

VI = 1,00 H

DC = vedere artt. 79 e 81 delle presenti N.T.A.

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

Gli interventi di nuova edificazione per usi A3 e N1 sono ammessi nella zona E1 e non sono ammessi nelle sotto zone di tutela paesaggistico ambientale.

parametri per funzione produttiva agricola - A4 e N2 - serre per attività ortofloristiche e vivaistiche

IF = 0,50 mc/mq.

Hmax = 4,50 m

DC = m 10,00

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS - vedere art.73 delle presenti N.T.A.

Gli interventi di nuova edificazione per usi A4 e N2 sono ammessi nella zona E1 e nelle sotto zone di tutela paesaggistico ambientale E1.a e E1.b.

parametri per funzione produttiva agricola - Usi A5 e N3 - costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e industrie forestali

IF = 1,00 mc/mq

Hmax = 5,00 m

DC = 10,00 m

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS - vedere art.73 delle presenti N.T.A.

Gli interventi di nuova edificazione per usi A5 e N3 sono ammessi nella zona E1 e nelle sotto zona di tutela paesaggistico ambientale E1.a.

parametri per l'area di pertinenza del centro aziendale

IC = 0,40 SF

Vp = 30% dell'area scoperta dell'area di pertinenza

Sp = 20 % dell'area scoperta dell'area di pertinenza

prescrizioni di zona

Gli interventi edilizi ammessi dovranno rispettare gli indirizzi di cui al Titolo V delle presenti N.T.A.

La necessità della realizzazione degli interventi di nuova edificazione per usi appartenenti alla funzione agricola A deve risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente, da allegare alla domanda di concessione edilizia.

I parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme non potranno essere comunque inferiori a quelli prescritti dalla L.R. 13/90

intervento diretto

Interventi sul patrimonio edilizio preesistente ai sensi dell'art.57 delle presenti N.T.A.

Interventi di nuova edificazione per funzioni di tipo A (funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo)

Gli interventi diretti sono subordinati alla presentazione di un piano di insieme che dovrà definire anche il limite dell'area di pertinenza dell'insediamento.

strumento urbanistico attuativo

Sono soggetti alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo gli interventi per l'insediamento di attività di tipo N1, N2, N3.

usi previsti

A - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta a livello aziendale o interaziendale

N - funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Usi nel patrimonio edilizio preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. ai sensi dell'art.57 delle presenti N.T.A.

specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di stazioni di servizio C6 (distribuzione di carburanti per autoveicoli), ai sensi dell'art.88 delle presenti N.T.A., nella zona E1 esterna alle sotto zone di tutela paesaggistica-ambientale E1.a, E1.b e E1.c.

ART. 54 - ZONA URBANISTICA E2 ZONA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E

generalità

Comprende le zone agricole nelle quali, per la presenza di rilevanti valori, fragilità o rischi paesaggistici e ambientali, l'attività produttiva agricola, nonché le trasformazioni di cui al precedente art.53 e al seguente art.57, sono consentite nel rispetto del regime di tutela integrale di cui all' art. 15 delle presenti N.T.A..

capacità edificatoria

Al fine del computo dei volumi edificabili gli appezzamenti di proprietà della azienda agricola che ricadono in zona E2 sono computati al 50% della loro superficie effettiva.

Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi ammessi in zona E sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli interventi.

Per interventi finalizzati all' insediamento dell'uso A1 (nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla istituzione di un vincolo di inedificabilità su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione. Il vincolo è trascritto a cura dell'amministrazione comunale e a spese del proprietario nei registri delle proprietà immobiliari.

parametri

V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

H max = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DC = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

prescrizioni di zona

Gli interventi edilizi ammessi dovranno rispettare gli indirizzi di cui al Titolo V delle presenti N.T.A.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione così come prescritto all'art. 15 delle presenti N.T.A.

Non sono ammessi interventi volti al raggiungimento della quantità ammessa per gli usi A di cui all'art.53 delle presenti N.T.A.

intervento diretto

Interventi sul patrimonio edilizio preesistente alla data di adozione del presente P.R.G., ai sensi dell'art.57 delle presenti N.T.A.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

Usi nel patrimonio edilizio preesistente alla data di adozione del presente P.R.G., ai sensi dell'art.57 delle presenti N.T.A.

specifiche opportunità di intervento

/

ART. 55 - ZONA URBANISTICA E3 ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E

generalità

comprende le zone extraurbane che il P.R.G. intende vincolare a tutela della caratterizzazione e delle possibilità di sviluppo dei centri.

capacità edificatoria

al fine del computo dei volumi edificabili gli appezzamenti di proprietà della azienda agricola che ricadono in zona E3 non differiscono da quelli ricadenti in zona E1.

Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi ammessi in zona E sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli interventi.

Per interventi finalizzati all'insediamento dell'uso A1 (nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla istituzione di un vincolo di inedificabilità su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione. Il vincolo è trascritto a cura dell'amministrazione comunale e a spese del proprietario nei registri delle proprietà immobiliari.

parametri

V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

H max = m 7,50 o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DC = 10,00 m o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

prescrizioni di zona

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio approvate dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi edilizi ammessi dovranno rispettare gli indirizzi di cui al Titolo V delle presenti N.T.A.

Non sono ammessi interventi volti al raggiungimento delle quantità ammesse per gli usi A, di cui all'art.53 delle presenti N.T.A.

intervento diretto

Interventi sul patrimonio edilizio preesistente alla data di adozione del presente P.R.G., ai sensi dell'art.57 delle presenti N.T.A.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

Usi nel patrimonio edilizio preesistente alla data di adozione del presente P.R.G., ai sensi dell'art.57 delle presenti N.T.A.

specifiche opportunità di intervento

/

ART. 56 - ZONA URBANISTICA E4 NUCLEI RURALI

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E

generalità

Comprende gli insediamenti rurali aggregati in nuclei, individuati dal P.R.G. e rappresentati nelle tavole di zonizzazione dei nuclei rurali in scala 1:2.000.

capacità edificatoria

Tutti i permessi di costruire relativi agli interventi ammessi in zona E sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli interventi.

Per interventi finalizzati all'insediamento dell'uso A1 (nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla istituzione di un vincolo di inedificabilità su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione. Il vincolo è trascritto a cura dell'amministrazione comunale e a spese del proprietario nei registri delle proprietà immobiliari

parametri

V = volume preesistente alla data di adozione alla data di adozione del presente P.R.G.

H max = 7,50 m o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DC = 5,00 m o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

prescrizioni di zona

Gli interventi edilizi ammessi dovranno rispettare gli indirizzi di cui al Titolo V delle presenti N.T.A.

Gli interventi diretti sono subordinati alla presentazione di un Piano d'Insieme di cui all'art.5 delle presenti N.T.A.

In sede di presentazione del Piano di Insieme e della relativa documentazione analitica aggiornata, la C.E.C. può esprimersi sulla possibilità di ammettere interventi di ristrutturazione edilizia per parti edilizie comprese in edifici o complessi assoggettati al presente vincolo, e tuttavia funzionalmente autonome e risultanti, in modo documentato, essere prive di valore storico, tipologico e ambientale.

La variazione delle destinazioni d'uso è ammessa limitatamente a quelle individuate dalla presente norma, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, e a condizione che gli edifici stessi non siano utilizzati per la conduzione del fondo. Le concessioni sono rilasciate ai soggetti di cui all'art.4 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione A1 (abitazione rurale) agli usi previsti è subordinato alla esclusione delle eventuali residue capacità edificatorie per il fondo privato dell'edificio in oggetto.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

R - funzione abitativa

C2 - servizio pubblico

S - funzioni di servizio

T1 - alberghi

T2 - ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante

A1 - abitazione agricola

A6 - attività agrituristica

usi ammessi

A - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo (non compresi tra gli usi previsti)

C1 - vendita al dettaglio

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

D2 - attività professionali e imprenditoriali.

Gli usi sono ammessi se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

Al cessare dell'attività è ammesso l'insediamento di attività analoghe negli stessi locali, senza aumento di S.U.L., a condizione che non generino aumento di carico urbanistico.

usi incongrui

U - altri usi se in atto alla data di adozione del presente P.R.G.

Gli usi incongrui sono ammessi fino al cessare dell'attività in atto.

tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti:

- tutti i tipi di interventi.

Per gli usi ammessi:

- ristrutturazione edilizia senza aumento di S.U.L. e manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

specifiche opportunità di intervento

Per gli usi A1 sono ammessi interventi volti al raggiungimento delle quantità di cui all'art.53 delle presenti N.T.A.; la necessità della realizzazione dell'intervento deve risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente, da allegare alla domanda di concessione edilizia.

ART. 57 - INSEDIAMENTI ISOLATI IN TERRITORIO AGRICOLO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E

generalità

Comprende gli insediamenti esistenti nelle zone E1, E2 ed E3 con esclusione degli insediamenti con funzione pubblica o di interesse generale (per i quali si rimanda ai relativi articoli di zona).

classificazione degli insediamenti isolati

Il P.R.G. classifica gli insediamenti isolati in:

- 1- insediamenti rurali connessi all'attività agricola a destinazione prevalentemente abitativa;
- 2- insediamenti rurali connessi all'attività agricola a destinazione prevalentemente produttiva;
- 3- insediamenti rurali non connessi all'attività agricola a destinazione prevalentemente abitativa;
- 4- insediamenti rurali non connessi all'attività agricola a destinazione prevalentemente produttiva;
- 4.1 insediamenti rurali non connessi all'attività agricola a destinazione prevalentemente produttiva – stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- 5- insediamenti rurali non connessi all'attività agricola a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera.
- 6 edifici e manufatti di interesse storico-culturale per i quali sono previsti specifici usi ed interventi, ai sensi dell'art.58 delle presenti N.T.A.

parametri

V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. ad eccezione degli elementi edilizi identificati con specifico codice 4.1 in cui sono preesistenti attività a rischio di incidente rilevante per i quali eventuali interventi edilizi potranno essere attuati nel rispetto dei parametri di cui alla L.R. 13/90.

H = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. o quella prevista all'art.53 per usi A o N

DC = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. o quella prevista all'art.53 per usi A o N

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,40 SF

Vp = 30% dell'area scoperta di pertinenza

Sp = 20% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

Gli interventi edilizi ammessi dovranno rispettare gli indirizzi di cui al Titolo V delle presenti N.T.A.

Gli interventi diretti sono subordinati alla presentazione di un piano di insieme che dovrà definire anche il limite dell'area di pertinenza dell'insediamento.

Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche, secondo quanto previsto dalla legge 5 dicembre 1985 n° 730 e dalla L.R. 6 giugno 1987 n° 25, sono ammessi esclusivamente interventi di recupero.

La variazione delle destinazioni d'uso è ammessa limitatamente a quelle individuate dalla presente norma, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.10 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, e a condizione che gli edifici stessi non siano utilizzati per la conduzione del fondo. Le concessioni sono rilasciate ai soggetti di cui all'art.4 della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Il cambio delle destinazioni d'uso delle funzioni A (funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo) ammesse dalla presente normativa, è subordinato alla esclusione delle eventuali residue capacità edificatorie per il fondo privato dell'edificio in oggetto.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

A - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

N - funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

S - funzione di servizio

R - funzione abitativa.

usi ammessi

U - altri usi se in atto alla data di adozione del presente P.R.G.

In relazione a quanto controdedotto per l'osservazione n.53 con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 22 febbraio 2001 per quanto riguarda il fabbricato esistente non connesso all'attività agricola riclassificato con specifica simbologia 5.1 nella Tav. 5 in scala 1:10.000 sono ammessi gli usi R – funzione abitativa, C2 funzione commerciale (esercizio pubblico), T1 funzione ricettiva (albergo).

Al cessare dell'attività è ammesso l'insediamento di attività analoghe senza aumento di S.U.L., a condizione che non generino aumento di carico urbanistico.

tipo di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di S.U.L.

Sono ammessi i seguenti cambi di destinazione d'uso:

- 1) Da usi in atto (U) a funzioni di tipo A (funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo) o a funzioni di tipo N (funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo) o a funzioni di tipo R (residenziali);
- 2) da funzione A1 (abitazione agricola) a funzione R1 (residenza);
- 3) da funzione A2 (servizi agricoli) a funzioni di tipo R (residenziali);
- 4) da funzioni A (funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo) a funzioni N (funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo).

Nei casi previsti ai precedenti punti 1 e 3 il cambio d'uso a funzioni di tipo R (residenziali) è ammesso nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- intervenga esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente come cartografato ai sensi del presente articolo, a condizione che lo stesso non sia più utilizzato alla conduzione del fondo agricolo e qualora l'atto abilitativo relativo alla costruzione dello stesso sia stato rilasciato prima dell'entrata in vigore della L.R. n.13 del 08.03.1990;
- qualora il patrimonio edilizio dismesso, avente le caratteristiche sopradescritte, sia costituito da più edifici facenti capo alla medesima proprietà, alla data di adozione della variante parziale alle presenti N.T.A. n. 06 anno 2008, il cambio d'uso è consentito limitatamente ad uno di essi;
- nel caso di immobile la cui S.U.L. esistente sia maggiore di mq. 300 = S.U.L. max . mq. 300 con contestuale demolizione delle superfici eccedenti, mx. 2 unità immobiliari;
- nel caso di immobile la cui S.U.L. esistente sia inferiore o uguale a 300 mq. = S.U.L. esistente, max n.2 unità immobiliari.

specifiche opportunità di intervento

A) Negli insediamenti rurali connessi alla conduzione del fondo sono ammessi interventi volti al raggiungimento delle quantità previste per gli usi A (funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo) all'art.53 delle presenti N.T.A., a condizione che siano ammessi nella zona urbanistica di appartenenza; la necessità della realizzazione dell'intervento deve risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della

legislazione regionale vigente, da allegate alla domanda di concessione edilizia.

In seguito alla controdeduzione alla osservazione n. 52 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 22 febbraio 2001 per gli insediamenti rurali insediati non connessi con l'attività agricola a destinazione prevalentemente residenziale sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di accessori alla residenza R2 nella misura massima di 80 mc. nel rispetto dell'indice volumetrico massimo ammesso dalla legislazione regionale vigente.

Per gli accessori R2 dovranno essere previste:

- 3) finestre ad altezza non inferiore a m 2,50 dal pavimento;
- 4) manto di copertura in tegole o coppi, a due falde o a padiglione;
- 5) superfici esterne in legno naturale, in mattoni faccia vista o intonacate e tinteggiate;
- 6) assenza di porticati e/o elementi aggettanti;
- 7) $H_{max} = m\ 3,00$;
- 8) Distanza dalle strade in relazione a quanto definito dall'art.26; per le distanze dai confini di proprietà è ammessa l'edificazione a confine previo assenso scritto dei proprietari; per le distanze dai confini di zona è ammessa l'edificazione a confine.

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali non rurali esistenti, non più adibiti né funzionali all'attività agricola che, pur inseriti in contesti territoriali rurali, risultano iscritti al catasto fabbricati come unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art.9 della L. 26.02.1994 n.133 e dell'art.3, comma 146 della L.23.12.1996 n.662 ed a successive modifiche ed integrazioni, sono disciplinate quali "tessuti residenziali diffusi extraurbani".

In tali aree di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile lorda esistente; tuttavia al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30 mq della superficie utile esistente. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250 mq.

Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni di cui sopra gli edifici ed i manufatti extraurbani di interesse storico ed architettonico, anche in caso di perdita dei requisiti di ruralità.

B) Nell'insediamento rurale individuato con specifico codice **4.1** nell'elaborato di P.R.G. Tav.3 in scala 1:10.000 come stabilimento a rischio di incidente rilevante, gli interventi edilizi da effettuare nelle aree di pertinenza devono essere conformi alla specifica normativa nazionale e regionale in materia e realizzati nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi della zona omogenea di intervento.

La pianificazione urbanistica di settore è regolamentata dal D.M. 09 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

La Tabella 1 di cui al punto 6.1 dell'Allegato al citato D.M., classifica le aree circostanti lo stabilimento secondo fasce caratterizzate da diversi livelli di vulnerabilità, tenendo conto degli indici fondiari di edificazione, della presenza di strutture sensibili e dei livelli di affollamento. Tali fasce, contraddistinte con le lettere A, B, C, D, E, F, sono denominate "Categorie territoriali" le cui specifiche caratteristiche sono indicate nella citata tabella 1 alla quale si rimanda.

Sulla base delle analisi effettuata dal Gestore tenendo conto dei parametri riportati nelle Tabelle 3° e 3b "Categorie territoriali compatibili con gli stabilimenti", ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 334/99, sono individuate le seguenti fasce di isodanno circostanti il deposito di maggiore capienza (16.000 kg di esplosivi di 2° categoria):

FASCIA 1 - Raggio ml. 32,00 - Elevata letalità – Categoria territoriale compatibile: F.

FASCIA 2- Raggio ml. 107,00 - Inizio letalità – Categoria territoriale compatibile: F.

FASCIA 3 - Raggio ml. 190,50 – Lesioni irreversibili – Categorie territoriali compatibili: E, F.

FASCIA 4 - Raggio ml. 386,00 – Lesioni reversibili – Categorie territoriali compatibili: D, E, F.

C) E' ammessa la ricostruzione degli edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Per tali edifici dovrà essere predisposto dall'Amministrazione Comunale un apposito piano particolareggiato corredato da dettagliate schede progettuali con indicazioni planovolumetriche che individuino gli edifici in un loro contesto territoriale sufficientemente esteso al fine di rendere l'intervento sostenibile sotto gli aspetti storico-culturali, paesaggistici e infrastrutturali anche in riferimento ai relativi indirizzi del P.T.C.

ART. 58 - INSEDIAMENTI RURALI DI VALORE STORICO CULTURALE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E

generalità

Il P.R.G. individua con specifica simbologia gli edifici e i manufatti riconosciuti di valore storico-culturale, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13 e dell'art. 40 del vigente P.P.A.R.

parametri

V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. al netto delle superfetazioni

H max = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DC = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = preesistente

IC = vedere art.57 delle presenti N.T.A.

Vp = vedere art.57 delle presenti N.T.A.

Sp = vedere art.57 delle presenti N.T.A.

Negli edifici a tipologia abitativa o mista abitativa-produttiva è ammesso recuperare la S.U.L. a funzione abitativa A1 o R per la realizzazione di 1 alloggio se con volume inferiore a 500 mc; di 2 alloggi con un volume compreso tra i 500 e i 1.000 mc; di 3 alloggi se con volume superiore.

Negli edifici a tipologia produttiva con volume superiore a 300 mc, è ammesso recuperare la S.U.L. a funzione abitativa A1 o R per la realizzazione di un alloggio se con volume compreso tra i 300 e i 500 mc; di 2 alloggi se con volume compreso tra i 500 e i 1.000 mc; di 3 alloggi se con volume superiore.

tipi di intervento

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

intervento diretto

L'intervento è subordinato alla presentazione di un piano di insieme da sottoporre a parere preventivo.

Tutti gli interventi devono rispettare gli indirizzi di cui al Titolo V delle presenti N.T.A.

strumento urbanistico attuativo

/

usi ammessi

R - funzione abitativa

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

D2 - attività professionali e imprenditoriali

Gli usi C3 e D2 sono ammessi a condizione che siano destinati all'attività di un membro del nucleo familiare residente nell'insediamento, per una S.U.L. complessiva di 50 mq per ogni insediamento.

S1 - pubblica amministrazione

S2 - istruzione

S3 - sanità e altri servizi sociali

S4 - organizzazioni associative

S5 - organizzazione del culto religioso

S6 - attività ricreative e culturali

T1 - alberghi

T2 - ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

A - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

Per i manufatti minori e per i beni individuati come rappresentativi della architettura religiosa (chiese, cappelle, piloni votivi, etc.) ed evidenziati con apposita grafia, non è ammessa la variazione di destinazione d'uso.

prescrizioni

Non è ammessa, di norma, la demolizione degli edifici in oggetto. La demolizione è ammessa esclusivamente per edifici che presentano condizioni statico-strutturali che ne impediscono il recupero e che compromettano la sicurezza delle persone.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono ammessi:

- l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- la compromissione e l'eliminazione di elementi di pregio;
- la sostituzione di elementi o parti di essi con altri realizzati con materiali incongrui.

Dovranno essere demolite le superfetazioni ed i manufatti incongrui contigui al bene oggetto di vincolo. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso (declassamento) dei locali abitativi in locali di servizio.

La variazione delle destinazioni d'uso è ammessa limitatamente a quelle individuate dalla presente norma, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.10 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, e a condizione che gli edifici stessi non siano utilizzati per la conduzione del fondo. Le concessioni sono rilasciate ai soggetti di cui all'art.4 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Il cambio delle destinazioni d'uso delle funzioni A (funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo) ammesse dalla presente normativa, è subordinato alla esclusione delle eventuali residue capacità edificatorie per il fondo privato dell'edificio in oggetto.

specifiche opportunità di intervento

E' ammesso il recupero di manufatti esistenti di modeste dimensioni a funzioni di servizio alla residenza, fino ad un max di 30 mq per alloggio e con H max di m 3,00, attraverso interventi di:

- restauro e risanamento conservativo nel caso di edifici o manufatti individuati come beni culturali;
- ristrutturazione edilizia in caso di manufatti edilizi con tipologia congrua con le caratteristiche del bene culturale principale;
- 9) demolizione e ricostruzione dei manufatti precari regolarmente autorizzati.

E' ammessa la ricostruzione degli edifici fatiscenti o parzialmente demoliti individuati come ruderi di valore storico-culturale, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Gli interventi prevederanno la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino con mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali chiostri, corti, ecc...;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

TITOLO III

CAPO VI

ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

**ART.59 - ZONA URBANISTICA F1
ZONE PER ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DI
INTERESSE GENERALE**

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F

generalità

Comprende il plesso scolastico per l'istruzione superiore del centro capoluogo.

parametri

UF = 1,00 mq/mq

H max = 10,50 m

S max = 3 piani fuori terra

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = min. 10,00 m

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,60 SF

Vp = 30% di SF

Sp = 25% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

sono ammesse modifiche ai confini di zona in relazione alle previsioni del Piano Particolareggiato del Polo Scolastico (P.P.P.S.)

intervento diretto

in attuazione delle previsioni del P.P.P.S.

strumento urbanistico attuativo

Piano Particolareggiato del Polo Scolastico (P.P.P.S) di iniziativa pubblica.

usi previsti

S2 = istruzione

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

/

ART.60 - ZONA URBANISTICA F2 ZONE PER ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI INTERESSE GENERALE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F

generalità

comprende l'area di pertinenza della struttura ospedaliera e la contigua area riservata al potenziamento delle attrezzature socio-sanitarie

parametri

UF = 0,60 mq/mq

Opere di urbanizzazione:

-- strade di servizio all'insediamento = come da progetto di P.P.;

-- spazi di sosta e parcheggio = S.U.L. x standard relativo agli usi previsti;

-- spazi a verde attrezzato di uso pubblico = 3,00 mq/10 mq di S.U.L.;

H max = 12,00 m

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,40 SF

Vp = 30% di SF

Sp = max 20% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

/

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

usi previsti

S3 = sanità e altri servizi sociali

S9 = servizi tecnici e tecnologici

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

/

ART. 61 - ZONA URBANISTICA F3 ZONE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI

ZONA OMOGENEA F

generalità

Comprende le strutture cimiteriali esistenti, per le quali si rimanda all'apposito Piano dei Cimiteri, da redigersi ai sensi del D.P.R. n° 285/90.

parametri

UF = come da Piano dei Cimiteri

H max = come da Piano dei Cimiteri

DC = m 5,00

Vp = come da Piano dei Cimiteri

Sp = come da Piano dei Cimiteri

prescrizioni di zona

Particolare attenzione andrà prestata all'inserimento architettonico degli ampliamenti, alla organizzazione e funzionalità degli spazi e dei volumi interni, e alla organizzazione degli spazi esterni e della dotazione vegetazionale

intervento diretto

In attuazione del Piano dei Cimiteri

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

S10 - attrezzature cimiteriali

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

Come da Piano dei Cimiteri

specifiche opportunità di intervento

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.

ART. 62 - ZONA URBANISTICA F4 ZONE PER ATTREZZATURE COMUNI DI INTERESSE GENERALE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F

generalità

Zone destinate ad attrezzature di interesse generale, quali pubblica amministrazione, servizio postale, caserme, pubblica istruzione, etc.

parametri

UF = 0,60 mq/mq

H max = 10,50 m

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = min. 10,00 m

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,50 SF

Vp = 30% di SF

Sp = 25% dell'area scoperta di pertinenza.

prescrizioni di zona

In relazione agli interventi 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 F4 identificate nell'elaborato cartografico di P.R.G. tav.3, in scala 1:2.000, con specifica numerazione (F4.1, F4.2) 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 tombature 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.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

S1 - pubblica amministrazione

S2 - istruzione

S3 - sanità e altri servizi sociali

S4 - organizzazioni associative

S6 - attività ricreative e culturali

S8 - difesa e protezione civile

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

ART.63 - ZONA URBANISTICA F5 ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TECNOLOGICI

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F

generalità

Comprende gli impianti tecnologici per la distribuzione dell'energia elettrica, il gas l'acqua e per la depurazione

parametri

UF = 0,60 mq/mq

H max = 9,00 m

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente
P.R.G.

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,60 SF

Vp = 30% di SF

Sp = 30% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

/

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

S9 - servizi tecnici e tecnologici

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

/

ART.64 - ZONA URBANISTICA F6 ZONA DESTINATA ALL'ALLESTIMENTO DEL "PARCO MINERARIO DI PERTICARA"

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F

generalità

Area da attrezzarsi per lo studio e la fruizione dell'ambiente, con riguardo allo sviluppo delle attività che possono sostenere la crescita economico-sociale della comunità residente e che siano coerenti con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione propri dell'ambito di tutela individuato, di cui all'art.19.

parametri

V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

H max = m 9,00 o preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.
se superiore

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente
P.R.G.

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,30 SF

Vp = 40% di SF

Sp = 20% dell'area scoperta di pertinenza.

prescrizioni di zona

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere definita una idonea fascia di rispetto non edificabile, localizzata sul margine sud-ovest dell'area di intervento interessata da elevata pericolosità indotta da una frana attiva; inoltre dovranno essere definite opportune zone di rispetto inedificabili relative ai pozzi connessi alla attività estrattiva, che possono indurre un potenziale rischio di collasso.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo

strumento urbanistico attuativo

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica

usi previsti

strutture del parco minerario

T1 - albergo

T2 - ostello e forme di ricettività per il turismo itinerante

usi ammessi

/

usi incongrui

U - usi in atto alla data di adozione del presente P.R.G. non compatibili con la funzione a parco minerario; tali usi sono ammessi fino al cessare dell'attività in atto o fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo

tipi di intervento

previsti dallo strumento urbanistico attuativo

specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di una struttura alberghiera con S.U.L. max pari a 1.500 mq, tramite recupero degli edifici vincolati o dei ruderi.

Le volumetrie relative ad edifici dismessi alla data di adozione della presente normativa di Piano e non sottoposti a vincolo conservativo possono essere demolite, ricostruite e rilocalizzate nelle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato.

COMPARTO F6 sub 1

Le aree relative alla zona **F6 sub 1** comprese nel perimetro che definisce il comparto sono destinate ad interventi di recupero funzionale delle volumetrie esistenti.

Per quanto attiene agli edifici esistenti sono ammesse funzioni residenziali (usi R), funzioni turistico-ricettive (usi T1 e T2) e funzioni commerciali (usi C1 e C2), previa approvazione di un Piano di insieme redatto a cura dei soggetti attuatori, che disciplini gli interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle volumetrie esistenti.

Il Piano d'insieme deve definire ,fra l'altro, l'organizzazione, la sistemazione e la piantumazione delle aree non edificate.

È prescritta la dotazione di parcheggi pubblici e privati in relazione agli usi definiti negli interventi oggetto del Piano di insieme.

Nuovi volumi sono ammessi nella misura massima di 700 mc in quanto esclusivamente destinati a strutture edilizie di servizio alle funzioni previste e nel rispetto dei parametri VL, DC, DF, DS, IC, Vp, Sp di cui al presente articolo.

COMPARTO F6 sub 2

Le aree relative alla zona **F6 sub 2** comprese nel perimetro che definisce il comparto sono destinate ad attività di tipo produttivo agricolo preesistenti alla data di adozione del P.R.G.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di un Piano di Insieme, redatto a cura dei soggetti attuatori, che definisca, tra l'altro, gli interventi edilizi, l'organizzazione e la sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati e le necessarie opere di mitigazione dell'impatto visivo relativo ai fabbricati esistenti e di nuovo impianto, mediante la piantumazione di efficaci ed opportune barriere vegetali di altezza non inferiore a quelle dei relativi fabbricati.

E' ammesso l'incremento, una tantum, nella misura massima del 10% della S.U.L. edificata e alla data di adozione del presente P.R.G., mentre gli usi ammessi sono esclusivamente quelli preesistenti.

Per l'attuazione degli interventi ammessi si applicano i parametri S, VI, DC, DF, DS prescritti per la funzione produttiva agricola A3 di cui al precedente art.53.

ART.65 - ZONA URBANISTICA F7 ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE ALL'APERTO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F

generalità

Corrisponde alle zone destinate ad attrezzature sportive private di uso pubblico per attività ludiche ed agonistiche (motocross) all'aperto.

parametri

UT = 0,05 mq/Ha

H max = m 4,00 (escluso eventuali tribune per il pubblico che potranno essere di altezza massima non superiore a m 9,00) e che dovranno essere opportunamente schermate con efficaci barriere arboree ed arbustive)

DC = m. 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,20 SF

Vp = 40% di SF

Sp = 10% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

tutela e valorizzazione, anche attraverso nuovi impianti, della dotazione arborea e cespugliata preesistente e realizzazione di opere di mitigazione dell'impatto visivo relativamente alle opere edilizie ammesse.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo

strumento urbanistico attuativo

Piano particolareggiato di iniziativa privata

usi previsti

S11 = attività sportive all'aperto

usi ammessi

C2 = esercizio pubblico

U = usi in atto

usi incongrui

/

tipi di intervento

previsti dallo strumento urbanistico attuativo

ART.66 - ZONA URBANISTICA F8 ZONE PER ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE PRIVATE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F

generalità

comprende le aree di pertinenza degli elementi edilizi preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. destinati alle attrezzature sociali della San Patrignano s.c.r.l. e le contigue aree riservate al potenziamento delle attrezzature.

parametri

UF = 0,20 mq/mq

Opere di urbanizzazione:

- strade di servizio all'insediamento = come da progetto di P.P.;
- spazi di sosta e parcheggio = parcheggio pubblico mq. 1.000 da realizzare in area esterna al comparto (vedi scheda 3.10 tav. 8 di P.R.G.)

H max = 10,00 m

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,40 SF

Vp = 30% di SF

Sp = max 20% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

/

Gli interventi ammessi sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione dell'impatto ambientale volte al migliore inserimento paesaggistico possibile, nel rispetto degli "Indirizzi Qualitativi" di cui al successivo Titolo V delle presenti Norme, come modificati in relazione a quanto prescritto dal Parere Provinciale 40/02, punto 4, di approvazione del P.R.G.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di Piano Particolareggiato di iniziativa privata

strumento urbanistico attuativo

Piano Particolareggiato di iniziativa privata

usi previsti

S3 = sanità e altri servizi sociali

S6 = attività ricreative e culturali

S7 = attività sportive

S9 = servizi tecnici e tecnologici

R1 = residenza collettiva

R2 = accessori alla residenza

P1 = Artigianato produttivo

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

In sede di formazione del Piano Particolareggiato, nel caso di nuove costruzioni sono da definirsi le richieste efficaci opere di mitigazione dell'impatto visivo mediante la formazione di cortine alberate costituite da essenze autoctone, e/o naturalizzate, di altezza non inferiore a m 3,00 all'impianto, e per le quali si deve garantire l'attecchimento o la loro sostituzione.

ART. 67 - ZONA URBANISTICA S1 ZONE PER ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G

generalità

Zone destinate ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e prescolare

parametri

UF = 0,60 mq/mq

H max = 10,50 m

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente
P.R.G.

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,50 SF

Vp = 30% di SF

Sp = 25% dell'area di pertinenza scoperta

prescrizioni di zona

/

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

S2 – istruzione

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

**ART. 68 - ZONA URBANISTICA S2
ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE
COMUNE (SERVIZI PUBBLICI)**

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G

generalità

Zone destinate ad attrezzature di interesse comune esistenti e programmate, con esclusione delle attrezzature di interesse religioso per le quali si rimanda all'art.69 delle presenti N.T.A, zone S3 per attrezzature di interesse comune - servizi religiosi

parametri

UF = 0,60 mq/mq

H max = 10,50 m

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,50 SF

Vp = 30% di SF

Sp = 25% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

/

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

S1 - pubblica amministrazione

S3 - sanità e altri servizi sociali

S4 - organizzazioni associative

S6 - attività ricreative e culturali

S8 - difesa e protezione civile

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

**ART. 69 - ZONA URBANISTICA S3
ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE
COMUNE (SERVIZI RELIGIOSI)**

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G

generalità

Comprende le aree per attrezzature di interesse comune per la pratica del culto religioso, costituita dalle chiese parrocchiali e dai relativi locali e attrezzature.

parametri

UF = 0,60 mq/mq

H max = 10,50 m

VL = 0,50 Hf

DC = m. 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente
P.R.G.

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,50 SF

Vp = 30% di SF

Sp = 25% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

/

intervento diretto

/

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

S5 - organizzazione del culto religioso

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

/

ART. 70 - ZONA URBANISTICA S4 ZONE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G

generalità

Comprende gli spazi destinati a verde pubblico attrezzato, a verde di quartiere, esistenti e di progetto, nel centro capoluogo e nelle frazioni

parametri

Sp = 0,30 mq/mq per attrezzature a raso non coperte

prescrizioni di zona

Per le zone urbanistiche S4 identificate negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica numerazione S4.1, S4.2, S4.3 sono definite specifiche prescrizioni ed in particolare:

- 1) nelle zone S4.1 e nelle zone S4.3 ubicate in aree soggette a rischio di esondazione non potranno realizzarsi strutture fisse;
- 2) nelle zone S4.2 che ricadono in aree interessate da medio-alta pericolosità idrogeologica, potranno realizzarsi unicamente strutture rimovibili che non incidano apprezzabilmente sui terreni di fondazione.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.;
per le sole zone comprese nel Piano Particolareggiato del Polo Scolastico (P.P.P.S.): in attuazione delle previsioni del P.P.P.S. stesso.

strumento urbanistico attuativo

Per le sole zone comprese nel P.P.P.S.: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

usi previsti

S7 - attività sportive

usi ammessi

/

specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive scoperte, quali campi da calcio, basket, etc. e la realizzazione di volumi di servizio alla funzione principale, di modeste dimensioni.

In località Miniera di Perticara è ammessa la realizzazione di un campeggio, dell'estensione massima di mq 5.000 di SF, in cui potranno essere costruiti o installati soltanto manufatti di servizio alla gestione del campeggio per una S.U.L. max di mq 300; la realizzazione dell'intervento è subordinata a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

ART. 71 - ZONA URBANISTICA S5 ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G

generalità

Corrisponde alle zone destinate ad attrezzature sportive di uso pubblico

parametri

UF = 0,60 mq/mq per attrezzature e impianti coperti

UF = come da progetto per attrezzature a raso non coperte

H max = 12,00 m per impianti sportivi coperti

H max = 5,00 m per volumi di servizio

VL = 0,50 Hf.

DC = m. 5,00

DF = min. 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedere art.73 delle presenti N.T.A.

IC = 0,50 SF per impianti sportivi coperti

Vp = 30% di SF per impianti sportivi coperti

Sp = 30% dell'area scoperta di pertinenza

prescrizioni di zona

In relazione agli interventi ammessi nelle aree localizzate nei centri di Perticara e Sartiano, sono da rispettarsi le specifiche prescrizioni definite per i singoli siti di cui all'Indagine Geologica Integrativa del P.R.G.

Per le zone urbanistiche S5 identificate negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica numerazione S5.1, S5.2, S5.3 sono definite specifiche prescrizioni ed in particolare:

- 1) nelle zone S5.1 che ricadono in aree interessate da medio-alta pericolosità idrogeologica, potranno realizzarsi unicamente strutture rimovibili che non incidano apprezzabilmente sui terreni di fondazione.
- 2) nella zona S5.2 ubicata in aree interessate da elevata pericolosità idrogeologica, classificate "Zona 1" nel "Piano straordinario relativo alle aree a rischio idrogeologico molto elevato", non potranno realizzarsi nuove edificazioni, ma saranno consentiti unicamente gli interventi previsti nelle relative misure di salvaguardia, di cui al punto 5) del Piano sopra citato;
- 3) nella zona S5.3 ubicata in aree soggette a rischio di esondazione non potranno essere realizzate nuove edificazioni.

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.;
per le sole zone comprese nel Piano Particolareggiato del Polo Scolastico
(P.P.P.S.): in attuazione delle previsioni del P.P.P.S. stesso.

strumento urbanistico attuativo

Per le sole zone comprese nel P.P.P.S.: Piano Particolareggiato di iniziativa
pubblica.

usi previsti

S7 - attività sportive

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

/

ART.72 - ZONA URBANISTICA P ZONA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO

ZONA OMOGENEA G

generalità

Zone destinate alla sosta automobilistica

parametri

/

prescrizioni di zona

/

/

intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

Per le sole zone comprese nel Piano Particolareggiato del Polo Scolastico (P.P.P.S.): in attuazione delle previsioni del P.P.P.S. stesso.

strumento urbanistico attuativo

Per le sole zone comprese nel P.P.P.S.: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

usi previsti

/

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

/

ART. 73 - ZONA URBANISTICA H ZONA DESTINATA ALLA MOBILITÀ STRADALE

Generalità

Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture stradali. L'indicazione grafica delle infrastrutture ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

Il P.R.G. individua le zone destinate alla mobilità stradale che sono state classificate nella tavola "classificazione della viabilità" come segue:

fuori dai centri abitati:

- strade extraurbane di tipo C, che comprendono la S.P. n° 258 e le strade provinciali esistenti.
 - 10) strade extraurbane di tipo F, comprendenti le altre strade comunali e vicinali

all'interno dei centri abitati:

- strade urbane di tipo E (tratta urbana della S.P. n. 258)
- strade urbane locali di tipo F

parametri

/

prescrizioni di zona

Alla viabilità di P.R.G. si applicano le distanze, misurate a partire dal ciglio stradale, secondo quanto disposto dal D.P.R.16/12/1992 n° 495, di cui all'art.26 delle presenti norme. Gli accessi alla viabilità di P.R.G. devono rispettare le prescrizioni di cui agli artt.44, 45, 46 del D.P.R.16/12/1992 n° 495.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla demolizione senza ricostruzione.

Il P.R.G. individua inoltre le zone denominate "Corridoio di salvaguardia infrastrutturale" finalizzate alla eventuale realizzazione di tronchi stradali non definiti planimetricamente e per i quali si rimanda al relativo progetto esecutivo. Relativamente agli elementi edilizi preesistenti ubicati nelle aree comprese nel "Corridoio di salvaguardia infrastrutturale" sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

intervento diretto

Come previsto dai progetti esecutivi approvati

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

/

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

Quelli previsti dai progetti esecutivi approvati.

specifiche opportunità di intervento

/

TITOLO III

CAPO VII

ZONE FLUVIALI

ART.74 - ZONA URBANISTICA W1 ZONA DI ALVEO DEL FIUME MARECCHIA

Generalità

L'alveo (ovvero il corpo idrico) consiste nel solco entro cui scorre il corso d'acqua in condizioni ordinarie.

parametri

/

prescrizioni di zona

All'interno della zona è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, purché attraversino trasversalmente il corpo idrico.

I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi, e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

intervento diretto

/

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

/

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

/

ART. 75 - ZONA URBANISTICA W2

ZONA DI PERTINENZA DEL CORSO D'ACQUA DEL FIUME MARECCHIA

generalità

La zona è costituita dalle aree esterne all'alveo che devono essere considerate di diretta pertinenza del corso d'acqua, individuate comprendendo le aree di esondazione del letto di espansione e le aree contigue se coperte da vegetazione ripariale. Si tratta di aree destinate al mantenimento e al ripristino ambientale delle caratteristiche della morfologia fluviale.

parametri

/

prescrizioni di zona

Sono vietati tutti gli interventi e le attività in contrasto con queste finalità e in particolare gli interventi che comportano qualsiasi tipo di impermeabilizzazione del terreno e le attività che comportano lo spandimento di sostanze inquinanti o l'asportazione di materiali ghiaiosi e sabbiosi.

Sono ammesse le attività produttive di lavorazione dei materiali litoidi preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., identificate con specifica simbologia nella tav.1 in scala 1:10.000, non in contrasto con le prescrizioni di cui al precedente comma.

E' ammessa inoltre la realizzazione di infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile che non determinino impermeabilizzazione del suolo.

intervento diretto

/

strumento urbanistico attuativo

/

usi previsti

/

usi ammessi

/

usi incongrui

/

tipi di intervento

/

specifiche opportunità di intervento

/

Prescrizioni impartite dal Consiglio Provinciale con delibera n. 4 del 09.02.2004:

Negli ambiti disciplinati dal presente articolo si applicano comunque anche le disposizioni di tutela integrale di cui all'art. 15 lett.c.

TITOLO IV
DESTINAZIONI D'USO

ART. 76 - ARTICOLAZIONE DEGLI USI

Gli usi disciplinati dal presente P.R.G. sono raggruppati per funzioni, nel seguente modo:

A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale che comprende:

- A1 - Abitazione agricola
- A2 - Servizi agricoli
- A3 - Allevamento zootecnico industriale
- A4 - Attività ortofloristiche e vivaistiche
- A5 - Attività di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e industrie forestali
- A6 - Attività agrituristiche

C - Funzione commerciale che comprende:

- C1 - Vendita al dettaglio
- C2 - Esercizio pubblico
- C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - Commercio all'ingrosso
- C5 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- C6 - Distribuzione di carburante per autoveicoli

D - Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa che comprende:

- D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria
- D2 - Attività professionali e imprenditoriali

N - Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo che comprende:

- N1 - Allevamento zootecnico industriale
- N2 - Attività ortofloristiche e vivaistiche
- N3 - Attività di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e industrie forestali
- N4 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi
- N5 - Attività di riparazione di macchine agricole

P - Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale che comprende:

- P1 - Artigianato produttivo
- P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza

P3 - Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti

R - Funzione abitativa che comprende:

R1 - Residenza

R2 - Accessori alla residenza

S - Funzione di servizio che comprende:

S1 - Pubblica amministrazione

S2 - Istruzione

S3 - Sanità e altri servizi sociali

S4 - Organizzazioni associative

S5 - Organizzazione del culto religioso

S6 - Attività ricreative e culturali

S7 - Attività sportive

S8 - Difesa e protezione civile

S9 - Servizi tecnici e tecnologici

S10 - Attrezzature cimiteriali

S11 - Attività sportive private all'aperto

S12 - Attrezzature territoriali (autostazione)

T - Funzione ricettiva, turistica, ludica che comprende:

T1 - Alberghi

T2 - Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante

T3 - Attività ludiche a carattere privato

U - Usi in atto

ART. 77 - USO A1 ABITAZIONE AGRICOLA

funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

specificazione delle attività ammesse

Abitazione dell'operatore agricolo qualificato e della sua famiglia.

Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, comprese le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione.

spazi fisici e strutture

Comprende oltre all'alloggio anche i locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, cantina.

standard

/

prescrizioni

Distanza minima dai confini m 20.

La realizzazione di nuove residenze è ammessa solo in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale, singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia, e solamente quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

Nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'azienda agricola e le persone a loro carico. Per ogni azienda agricola sprovvista di casa colonica è ammessa la costruzione di un solo fabbricato di dimensioni commisurate alle esigenze della famiglia coltivatrice.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

ART. 78 - USO A2 SERVIZI AGRICOLI

funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame, fienili.

standard

/

prescrizioni

Distanza minima da fabbricati adibiti ad abitazione m 10,00.

I nuovi edifici devono essere realizzati con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione in altre destinazioni d'uso.

Su tutto il territorio comunale non sono ammessi ricoveri per bestiame (bovini) con numero di capi complessivi superiore alle 800 unità.

ART. 79 - USO A3

ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INDUSTRIALE

funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

specificazione delle attività ammesse

Allevamento zootecnico la cui consistenza supera il rapporto peso/superficie stabilito dalla legge 319/78.

spazi fisici e strutture

Comprendono gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

Sono ricompresi in questo uso anche gli spazi necessari alla realizzazione di lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

standard

/

prescrizioni

- Distanza minima dai confini = 40,00 m
- Distanza minima dal perimetro dei centri abitati = 500 m (estesa a 1.000 m nel caso di allevamento suinicolo)
- Distanza minima dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale = 100 m

Per i lagoni di accumulo, distanza minima dalle abitazioni e dai confini = 100 m.

Le nuove costruzioni sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n.6 e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1978 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni.

Le nuove costruzioni devono essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5.

Solo all'interno di questa zona di protezione possono essere realizzati lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

Su tutto il territorio comunale non sono ammessi allevamenti zootecnici industriali per bovini con numero di capi complessivi superiore alle 800 unità.

ART.80 - USO A4 ATTIVITÀ ORTOFLORISTICHE E VIVAISTICHE

funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

specificazione delle attività ammesse

Attività di coltivazione ortofloristica e vivaistica.

spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla produzione, deposito, uffici e locali per la vendita dei prodotti dell'azienda ortofloristica o vivaistica.

Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.

standard

/

prescrizioni

Per la realizzazione di serre, deve essere osservata la distanza minima di 10,00 m dalle abitazioni esistenti.

La realizzazione di serre destinate a colture protette in condizioni climatiche artificiali, con coperture stabili, è subordinata a concessione, con impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.

ART. 81 - USO A5

ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E INDUSTRIE FORESTALI

funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

specificazione delle attività ammesse

Comprende l'industria lattiero casearia, l'industria vinicola, la lavorazione del miele, i mulini, la lavorazione del legno, fienili.

spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

standard

/

prescrizioni

Nuove costruzioni di questo tipo sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

Le costruzioni devono inoltre essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla L.R. 6 febbraio 1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

ART. 82 - USO A6 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

specificazione delle attività ammesse

Sono attività agrituristiche quelle attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art.2135 del CODICE CIVILE singoli o associati e da loro familiari di cui all'art.230 bis del CODICE CIVILE attraverso l'utilizzazione delle proprie aziende agricole, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque essere principali, secondo quanto previsto dalla legge 5 dicembre 1985, n. 730 e dalla L.R. 6 giugno 1987, n. 25.

spazi fisici e strutture

Le strutture agrituristiche sono quelle indicate dalla L.R. 6 giugno 1987, n. 25.

standard

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi:
1,00 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale di cui alla L.R. 6 giugno 1987, n. 25.

ART. 83 - USO C1 VENDITA AL DETTAGLIO

funzione di appartenenza

Funzione commerciale

specificazione delle attività ammesse

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del Piano commerciale con esclusione del commercio di autoveicoli.

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esposizione e vendita;
- magazzino e servizi.

prescrizioni

Le attività di vendita al dettaglio (uso C1) di cui al presente articolo sono subordinate alle prescrizioni di cui alla Legge Regionale 04 ottobre 1999, n.26 e s.m. e i.

La realizzazione di nuovi esercizi commerciali di vendita (con superficie di vendita fino a 150 mq.) è subordinata alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi per mq. di superficie di vendita di seguito evidenziata:

Strutture di vendita Dimensioni mq	Zone commerciali			
	ZONA A Mq/mq	ZONA B Mq/mq	ZONA C Mq/mq	ZONA D Mq/mq
Fino a 150 mq.	—	0,40	0,40	0,40

La realizzazione di nuovi esercizi commerciali di vendita (con superficie di vendita compresa tra i 151 mq. e 3.500 mq.) è subordinata inoltre alla disponibilità minima di aree destinata a parcheggi in base ai parametri di cui alla tabella D allegata alla L.R. 26/99 4e s.m. e i.

Al riguardo, ai fini della localizzazione di strutture commerciali, si definisce che il territorio del Comune di Novafeltria (classe di residenti III°) è suddiviso nelle zone commerciali stabilite dall'art 3 della L.R.26/99 e che in tali zone sono comprese le Zone urbanistiche come di seguito evidenziato:

ZONE COMMERCIALI	ZONE URBANISTICHE
ZONA A	A, B7
ZONA B	B1, B2, B3, B4, B5, B6
ZONA C	C1, C2
ZONA D	D2, D5.1

In relazione a quanto stabilito dalla L.R. 26/99 la disponibilità minima prescritta di aree destinata a parcheggi pubblici e privati per mq di superficie di vendita è di seguito evidenziata:

Strutture di vendita Tipologia (Art.5)	Strutture di vendita Dimensioni mq	Zone commerciali			
		ZONA A Mq/mq	ZONA B Mq/mq	ZONA C Mq/mq	ZONA D Mq/mq
M1-A-E	151 - 600	---	0,80	0,80	0,80
M2-A	601 - 1.500	---	1,50	1,50	1,50
M2-E	601 - 1.500	---	1,00	1,00	1,00
G1-A	1.501-3.500	---	---	2,50	2,50
G1-E	1.501- 3.500	---	---	2,00	2,00

Le tipologie delle strutture commerciali sono classificate, in relazione a quanto stabilito dall'art. 5 della Legge Regionale 04 ottobre 1999, n.26 ed alla "Classe III" in cui è compreso il Comune di Novafeltria, come di seguito evidenziato:

- a) M1, medie strutture inferiori: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq;
- b) M2, medie strutture superiori: esercizi misti o aventi superficie compresa tra 601 e 1.500 mq;
- c) G1, grandi strutture inferiori: esercizi aventi superficie compresa tra 1.501 e 3.500 mq;
- d) G2, grandi strutture superiori: esercizi aventi superficie di vendita maggiore di 3.500 mq;
- e) A, esercizi del settore alimentare o misto (alimentare e non alimentare)
- f) E, esercizi del settore non alimentare.

ART. 84 - USO C2 ESERCIZIO PUBBLICO

funzione di appartenenza

Funzione commerciale

specificazione delle attività ammesse

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande secondo le specifiche del Piano commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti;
- preparazione e confezionamento degli alimenti;
- amministrazione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
0,30mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

/

ART. 85 -USO C3

ARTIGIANATO DI SERVIZIO E DI PRODUZIONE DIRETTA ALLA VENDITA

funzione di appartenenza

Funzione commerciale

specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica
- Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
- Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
- Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq, motoveicoli e biciclette (con eccezione delle autocarrozzerie)
- Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa;
- Produzioni artistiche e di oggettistica minore;
- Attività similari.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione e/o riparazione e vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

/

ART. 86 - USO C4 COMMERCIO ALL'INGROSSO

funzione di appartenenza

Funzione commerciale

specificazione delle attività ammesse

- Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari
- Commercio di autoveicoli ed assistenza
- Mostra e vendita di arredamenti, casalinghi, elettrodomestici, utensili, etc., solo in quanto complementari all'attività produttiva insediata e prevalente.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- stoccaggio delle merci;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

prescrizioni

Le attività commerciali di cui al presente articolo sono subordinate alle prescrizioni di cui alla Legge Regionale 04 ottobre 1999, n.26 e s.m. e i.

La realizzazione di nuovi esercizi commerciali di vendita è subordinata inoltre alla disponibilità minima di aree destinata a parcheggi in base ai parametri di cui alla tabella D allegata alla L.R. 26/99 4e s.m. e i.

Al riguardo, ai fini della localizzazione di strutture commerciali, si definisce che il territorio del Comune di Novafeltria (classe di residenti III°) è suddiviso nelle zone commerciali stabilite dall'art 3 della L.R.26/99 e che in tali zone sono comprese le Zone urbanistiche come di seguito evidenziato:

ZONE COMMERCIALI	ZONE URBANISTICHE
ZONA A	A, B7
ZONA B	B1, B2, B3, B4, B5, B6
ZONA C	C1, C2
ZONA D	D2, D5.1

In relazione a quanto stabilito dalla L.R. 26/99 la disponibilità minima prescritta di aree destinata a parcheggi pubblici e privati per mq di superficie di vendita è di seguito evidenziata:

Strutture di vendita Tipologia (Art.5)	Strutture di vendita Dimensioni mq	Zone commerciali			
		ZONA A Mq/mq	ZONA B Mq/mq	ZONA C Mq/mq	ZONA D Mq/mq
M1-A-E	151 - 600	---	0,80	0,80	0,80
M2-A	601 – 1.500	---	1,50	1,50	1,50
M2-E	601 – 1.500	---	1,00	1,00	1,00
G1-A	1.501-3.500	---	---	2,50	2,50
G1-E	1.501- 3.500	---	---	2,00	2,00

Le tipologie delle strutture commerciali sono classificate, in relazione a quanto stabilito dall'art. 5 della Legge Regionale 04 ottobre 1999, n.26 ed alla "Classe III" in cui è compreso il Comune di Novafeltria, come di seguito evidenziato:

- a) M1, medie strutture inferiori: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq;
- b) M2, medie strutture superiori: esercizi misti o aventi superficie compresa tra 601 e 1.500 mq;
- c) G1, grandi strutture inferiori: esercizi aventi superficie compresa tra 1.501 e 3.500 mq;
- d) G2, grandi strutture superiori: esercizi aventi superficie di vendita maggiore di 3.500 mq;
- e) A, esercizi del settore alimentare o misto (alimentare e non alimentare)
- f) E, esercizi del settore non alimentare.

ART. 87 - USO C5

TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI

funzione di appartenenza

Funzione commerciale

specificazione delle attività ammesse

Attività attinenti il trasporto di merci, il magazzinaggio e la custodia.

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri;
- stoccaggio delle merci;
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature;
- amministrazione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
0,30 mq/mq di Superficie Fondiaria (SF)
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 88 - USO C6

DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOVEICOLI

funzione di appartenenza

Funzione commerciale

specificazione delle attività ammesse

- Vendita carburanti per autoveicoli
- Lavaggio autoveicoli, assistenza ai veicoli ecc.

Spazi fisici e strutture

Comprende la stazione di rifornimento e le attrezzature di servizio strettamente connesse, eventuali impianti di autolavaggio.

standard

/

prescrizioni

Quando l'uso è previsto fuori dai comparti produttivi, già soggetti a strumento urbanistico attuativo, la sua realizzazione è soggetta alla presentazione di un Piano Particolareggiato, che ne definisce i parametri, nel rispetto del Codice della Strada e delle legislazione vigente in materia, consentendo di norma la realizzazione di un max di S.U.L. pari a 60 mq, e di un max di S.U.L. pari 100 mq nel caso di compresenza dell'uso C2 - pubblico esercizio.

ART. 89 - USO D1

INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA

funzione di appartenenza

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

specificazione delle attività ammesse

Attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi;
- abitazione del personale addetto alla sorveglianza.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
0,40 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

/

ART. 90 - USO D2

ATTIVITÀ PROFESSIONALI E IMPRENDITORIALI

funzione di appartenenza

Funzione direzionali, finanziarie, assicurative

specificazione delle attività ammesse

- Attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;
- Attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività simili.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,40 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

/

ART. 91- USO N1

ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INDUSTRIALE

funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

specificazione delle attività ammesse

Allevamento zootecnico la cui consistenza supera il rapporto peso/superficie stabilito dalla legge 319/78

spazi fisici e strutture

Comprendono gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

Sono ricompresi in questo uso anche gli spazi necessari alla realizzazione di lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

standard

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

- Distanza minima dai confini = 40,00 m
- Distanza minima dal perimetro dei centri abitati = 500 m (estesa a 1.000 m nel caso di allevamento suinicolo)
- Distanza minima dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale = 100 m.

Per i lagoni di accumulo, distanza minima dalle abitazioni e dai confini = m.100.

Le nuove costruzioni sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n.6 e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1978 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni.

Le nuove costruzioni devono essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5. Solo all'interno di questa zona di protezione possono essere realizzati lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

Su tutto il territorio comunale non sono ammessi allevamenti zootecnici industriali per bovini con numero di capi complessivi superiore alle 800 unità.

ART. 92- USO N2

ATTIVITÀ ORTOFLORISTICHE E VIVAISTICHE

funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

specificazione delle attività ammesse

Attività di coltivazione ortofloristica e vivaistica.

spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla produzione, deposito, uffici e locali per la vendita dei prodotti dell'azienda ortofloristica o vivaistica.

Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.

standard

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

Per la realizzazione di serre, deve essere osservata la distanza minima di 10,00 m dalle abitazioni esistenti.

La realizzazione di serre destinate a colture protette in condizioni climatiche artificiali, con coperture stabili, è subordinata a concessione, con impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.

ART. 93 - USO N3

ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E INDUSTRIE FORESTALI

funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

specificazione delle attività ammesse

Comprende l'industria lattiero casearia, l'industria vinicola, la lavorazione del miele, i mulini, la lavorazione del legno

spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia

standard

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

Nuove costruzioni di questo tipo sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

Le costruzioni devono inoltre essere in armonia con i piani zionali agricoli di cui alla L.R. 6 febbraio 1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

ART. 94 - USO N4
ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE AGRICOLA PER CONTO
TERZI

funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprende i locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime.

standard

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

/

ART. 95 - USO N5
ATTIVITÀ DI RIPARAZIONE DI MACCHINE
AGRICOLE

funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

specificazione delle attività ammesse

-

spazi fisici e strutture

Comprende i locali per la riparazione delle macchine agricole, i relativi spazi di servizio.

standard

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

/

ART. 96 - USO P1

ARTIGIANATO PRODUTTIVO

funzione di appartenenza

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda;
- amministrazione, direzione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di SF ovvero 0,10 mq/mq di S.U.L., se superiore
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

Le funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della S.U.L. realizzata.

ART. 97 -USO P2

ARTIGIANATO DI SERVIZIO NON CONGRUENTE CON LA RESIDENZA

funzione di appartenenza

Funzione commerciale

specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione
- Riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano
- Officine per autoveicoli per superfici utili superiori a 100 mq e autocarrozzerie.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione, riparazione, vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,10 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

Le funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della S.U.L. realizzata.

ART. 98 - USO P3

INDUSTRIA MANIFATTURIERA, INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI E INSTALLAZIONE IMPIANTI

funzione di appartenenza

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto;
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda;
- laboratori di ricerca e controllo della produzione.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di SF ovvero 0,10 mq/mq di S.U.L., se superiore
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

Le funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della S.U.L. realizzata.

ART. 99 - USO R1 RESIDENZA

funzione di appartenenza

Funzione abitativa

specificazione delle attività ammesse

Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme del Regolamento di igiene.

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- alloggi;
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica, locali diversi di uso condominiale.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,10 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

/

ART. 100 - USO R2

ACCESSORI ALLA RESIDENZA

funzione di appartenenza

Funzione abitativa

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici o corpi edilizi destinati a locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune.

standard

/

prescrizioni

/

ART. 101 - USO S1 PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

specificazione delle attività ammesse

-

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
1,00 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

/

ART. 102 - USO S2 ISTRUZIONE

funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

specificazione delle attività ammesse

-

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria, secondaria e speciale;
- attività sportive educative;
- amministrazione, direzione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
0,10 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L..

prescrizioni

/

ART. 103 - USO S3

SANITÀ E ALTRI SERVIZI SOCIALI

funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, servizi di ambulanza, assistenza sociale e infermieristica, servizi di assistenza anziani (R.S.A., etc.), per la donazione del sangue ed altre istituzioni;
- amministrazione, direzione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1,00 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 104 - USO S4

ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE

funzione di appartenenza

Funzione di servizio

specificazione delle attività ammesse

Attività di organizzazione economiche, di titolari d'impresa, professionali, sindacali, politiche, sociali, culturali, ricreative, religiose.

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
1,00 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 105 - USO S5

ORGANIZZAZIONE DEL CULTO RELIGIOSO

funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- il culto quali chiese, oratori, ecc...;
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, lo studio, il tempo libero;
- abitazione e conduzione delle attività del personale religioso, quali canoniche, conventi, ecc...;
- amministrazione, direzione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
1,00 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 106 - USO S6

ATTIVITÀ RICREATIVE E CULTURALI

funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

specificazione delle attività ammesse

-

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centro di studio, conferenze e congressi;
- intrattenimento e spettacolo: proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere;
- amministrazione, direzione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1,00 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 107 - USO S7 ATTIVITÀ SPORTIVE

funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività sportive in genere: stadi, piscine, palestre, maneggi per equitazione, campi attrezzati per i diversi sport;
- amministrazione, direzione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3,00 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 108 - USO S8 DIFESA E PROTEZIONE CIVILE

funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- caserme ed impianti;
- amministrazione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
1,00 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 109 - USO S9 SERVIZI TECNICI E TECNOLOGICI

funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 110 - USO S10

ATTREZZATURE CIMITERIALI

funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

standard

-

prescrizioni

/

ART. 111 - USO S11

ATTIVITA' SPORTIVE PRIVATE ALL'APERTO

funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprende gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinate all'esercizio sportivo, con particolare riferimento al motocross.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
3,00 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 112 - USO S12

ATTREZZATURE TERRITORIALI (AUTOSTAZIONE)

funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprende gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinate:

- autostazione
- locali di servizio per l'autostazione

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
3,0 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni:
0,30 mq/mq di S.U.L.

ART. 113 - USO T1 ALBERGHI

funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi alberghieri con o senza ristorante;
- relativi amministrazione, direzione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
0,40 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 114 - USO T2

OSTELLI E ALTRE FORME DI RICETTIVITÀ PER IL TURISMO ITINERANTE

funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- ricettività di tipo non alberghiero, priva di servizi di ristoro e trattenimento;
- relativi amministrazione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:
0,40 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:
0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 115 - USO T3

ATTIVITÀ LUDICHE A CARATTERE PRIVATO

funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

specificazione delle attività ammesse

/

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo;
- impianti sportivi privati;
- parchi divertimenti, circhi;
- relativi amministrazione, direzione e servizi.

standard

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3,00 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

/

ART. 116 - USO U USI IN ATTO

funzione di appartenenza

/

specificazione delle attività ammesse

Sono quelli certificati o attestati alla data di adozione del presente P.R.G.

spazi fisici e strutture

/

standard

/

prescrizioni

/

TITOLO V

INDIRIZZI QUALITATIVI PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Derivati dal documento del P.T.C. approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.107 del 20.07 2000 “Indirizzi in materia di Pianificazione Urbanistica: criteri per l’adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R. e per la definizione del progetto urbanistico”

ART. 117 - INDIRIZZI RELATIVI AGLI INTERVENTI NEI TESSUTI CONSOLIDATI DA TRASFORMARE

1. Norme comuni agli interventi nelle zone urbane

Nelle zone di nuova urbanizzazione, siano esse destinate alla residenza, all'uso produttivo o a servizi generali, in sede di progettazione e/o approvazione dei relativi piani urbanistici, dovranno essere previste specifiche norme concernenti le percentuali massime ammissibili di impermeabilizzazione dei suoli, le superfici da destinare a verde, il tipo e la quantità di essenze vegetali da mettere a dimora, l'arredo urbano.

In particolare sarebbe opportuno che nei casi di realizzazione di nuove aree di espansione o trasformazione, si prevedesse la costruzione di cisterne condominiali di raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

A titolo indicativo, nei seguenti paragrafi, si suggeriscono alcuni parametri numerici, suddivisi secondo il tipo di zona, che dovrebbero poi essere adattati alle varie situazioni locali.

2. Zone urbane residenziali di completamento

Nelle aree urbanizzate le nuove costruzioni singole dovrebbero di norma adeguarsi al tessuto edilizio circostante, per quanto riguarda le altezze, le tipologie edilizie, gli assi di orientamento e gli allineamenti.

Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa (in luoghi caratterizzati dalla prevalenza di superfici e piani orizzontali si eviteranno forme a sviluppo prevalentemente verticale, in luoghi orograficamente "mossi", sono da evitare corpi di fabbrica monolitici, con ampie superfici continue, a favore di soluzioni che prevedono volumi articolati, gradonati, ecc.).

All'infuori delle nuove conurbazioni fondovalive, e salvo situazioni particolari oggetto di progettazione comprensiva di previsioni planovolumetriche, in tutti gli altri centri abitati sono in genere da escludersi le coperture piane. Dovrà essere valutata con estrema attenzione da parte della C.E.C. l'opportunità dell'impiego di materiali diversi in superfici ristrette (più materiali o colori usati nella stessa facciata o nella stessa porzione di fabbricato) come pure l'uso di lasciare singoli elementi di cemento a faccia vista (ad esempio travi, cordoli, cornicioni).

Va preferita l'adozione di forme architettoniche e materiali tipici della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori ed i tipi di intonaci e paramenti esterni. Nei terreni in pendenza è importante minimizzare gli scavi ed i riporti. La pubblicità commerciale dovrà essere vietata nei luoghi e sui manufatti tutelati e limitata nel loro immediato intorno.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve comunque essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrebbe comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

Come principali criteri ispiratori di queste sperimentazioni si possono indicare i seguenti suggerimenti:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (in genere nelle superfici libere di pertinenza non dovrebbe essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%);
 - dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;
 - nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura ad esempio di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta (sarebbe opportuno aggiungere anche delle specie arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 150 metri di superficie di lotto non coperta);
 - le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone tradizionali per almeno l'80%;
- 11) dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche esistenti, quando queste siano prevalenti.

Per quanto concerne arredo urbano e colorazione dei manufatti è opportuno che i Comuni si dotino di un apposito piano.

3. Zone urbane residenziali di espansione

Nelle nuove lottizzazioni residenziali, per evitare un eccessivo consumo di suolo, le volumetrie dovrebbero essere tendenzialmente accorpate, preferendo, qualora compatibili con i principi insediativi del luogo, tipologie edilizie a schiera o in linea, preferibilmente con andamento parallelo alle curve di livello. E' opportuno che venga richiesto di orientare la linea di colmo del tetto (in genere disposta parallelamente al lato più lungo) secondo la direzione prevalente nei fabbricati circostanti o secondo l'andamento delle curve di livello, come pure è preferibile che i nuovi fabbricati risultino allineati ed orientati secondo precisi assi di riferimento a seconda della morfologia e delle componenti paesistiche del luogo.

Di regola le strade di lottizzazione dovranno essere contenute al massimo come sviluppo e come dimensioni. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

E' importante che l'arredo urbano (alberature, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, ecc.) sia progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali. Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato (alberi, siepi, aiuole), sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.

INDICE DI IMPERMEABILIZZAZIONE: in generale per aumentare il percolamento profondo, dovunque non è indispensabile, andranno evitate le opere di pavimentazione con materiali impermeabili e quanto meno essere eseguite con coperture filtranti. E' opportuno comunque che i piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione prevedano un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere, rapportato alla natura dei terreni e delle falde. Tale indice è ipotizzabile intorno al 50% dell'area di intervento.

VERDE PRIVATO DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili valgono gli stessi suggerimenti illustrati per le aree edificabili in zona di completamento:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo;
 - dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;
- 12) nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto.

VERDE PUBBLICO DI ZONA E DI VIABILITA': in sede di predisposizione dei piani attuativi il verde pubblico dovrà essere sottoposto ad apposita progettazione e computato come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione, idonee garanzie anche fidejussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

Particolare importanza ai fini paesistico e ambientali assume la messa a dimora di piante di alto fusto autoctone lungo almeno uno dei lati della viabilità di lottizzazione realizzata.

Tali piante come del resto tutte quelle prescritte nelle varie situazioni da norme o regolamenti dovrebbero avere un diametro min. di cm 10 impalcate ad un'altezza di almeno mt 1,50 dal suolo.

PARCHEGGI: la superficie dei parcheggi dovrà in genere essere semipermeabile (a titolo indicativo quando questi superino la superficie di 1.500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale).

Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi o filari di piante di alto fusto). Nei parcheggi a piazza l'alberatura dovrà essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali dovranno distinguersi dagli spazi di sosta. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed essudati.

Si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 metri quadrati di superficie così come indicato anche al 5° comma dell'art. 62 del Regolamento n° 23 del 14.9.1989 (Regolamento Edilizio Tipo).

4. Zone urbane produttive

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi, considerato il tipo di impatto che questi hanno sul paesaggio, sembra opportuno che vengano adottati ulteriori accorgimenti concernenti le aree libere, in particolare, in aggiunta alle dotazioni di verde pubblico previste dagli standard ministeriali, così come integrate dall'art. 21 della L.R. 5 agosto 1992 n° 34 e sue successive modifiche, dovranno essere previste e disciplinate dagli strumenti urbanistici attuativi altre superfici ancorché private da adibire a verde:

- Sul margine delle aree produttive, se necessario anche all'interno dei lotti quando questi assumono dimensioni considerevoli, dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde, protettiva e frangi rumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante;
- La profondità di detta cortina verde, differenziata in funzione del carattere delle aree separate, dovrà oscillare da un minimo di 5/10 metri (sufficiente all'impianto di un solo filare di alberi di alto fusto) a 25 metri ed oltre

necessari per consentire la messa a dimora di due filari di piante con arbusti al piede.

- verde pubblico di zona e di viabilità: si ritiene che possano valere i medesimi suggerimenti evidenziati per il verde nelle aree residenziali, con la specificazione che nelle aree produttive il verde di qualità dovrebbe essere previsto per entrambi i lati almeno per gli assi principali.

13)verde privato di pertinenza dei singoli opifici: richiamata la opportunità di mitigare l'impatto visivo degli insediamenti produttivi, specie se prossimi a zone paesisticamente sensibili o addirittura presenti in aree vincolate ai sensi della L. 1497/39, in sede di redazione del P.R.G. devono essere definite precise prescrizioni riguardanti le superfici verdi all'interno dei lotti, i colori ed i materiali da impiegare nelle finiture dei manufatti, lo studio degli elementi di arredo urbano.

A titolo indicativo per quanto concerne l'impianto vegetazionale si possono suggerire i seguenti parametri:

- Nell'interno di ogni lotto, quando la sua dimensione lo consenta, nella porzione di superficie non impermeabilizzata, dovranno essere messe a dimora almeno 10 piante d'alto fusto di essenze vegetali autoctone ogni 500 metri quadrati di superficie nel lotto;

14)Lungo i confini dei singoli lotti, dovrà essere impiantata una siepe di arbusti sempreverdi con una distanza interfilare di 70 cm circa.

FINITURE E COLORAZIONE: i manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle rette e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere, se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali. A titolo esemplificativo, come supporto di base, in calce alla presente si allega una tavolozza delle principali tinte da utilizzare.

INDICE DI IMPERMEABILIZZAZIONE: tenuto conto delle considerevoli dimensioni delle superfici che sono interessate da questo tipo di insediamenti, la opportunità di contenere la impermeabilizzazione dei suoli assume maggiore importanza. I piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione dovranno quindi prevedere un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere, rapportato alla natura dei terreni e delle falde.

Nelle zone produttive detto indice non dovrebbe essere superiore al 75% della superficie fondiaria libera, in dette aree può essere consentito il ricorso a pavimentazioni di tipo permeabile (betonelle autobloccanti e simili).

5. Norme comuni a tutte le zone urbanistiche.

a. Muri di contenimento

In tutte le zone del territorio comunale è ammessa, compatibilmente con la vincolistica paesaggistica-ambientale vigente, la costruzione di muri di contenimento, a condizione che non superino l'altezza massima di ml. 1,50 dalla quota del terreno ante-operam misurata a valle dei manufatti. Detti muri, qualora eseguiti in c.a., dovranno essere debitamente tinteggiati con colori che richiamino la pietra locale. I muri di contenimento dovranno essere posti a distanza non inferiore a ml. 1,50 dal confine di proprietà, salvo accordo scritto fra confinanti.

E' consentita una maggiore altezza qualora per il paramento a vista venga utilizzata pietra.

In questi casi la distanza del muro di contenimento dai confini di proprietà dovrà essere almeno pari all'altezza del muro stesso salvo accordo scritto tra confinanti.

La presente norma non si applica ai muri di altezza minore o uguale a cm. 50.

b. Muri di sostegno

In tutte le zone del territorio comunale è ammessa, compatibilmente con la vincolistica paesaggistica-ambientale vigente, la costruzione di muri di sostegno, a condizione che non superino l'altezza massima di ml. 1,50. Detti muri, qualora eseguiti in c.a., dovranno essere debitamente tinteggiati con colori che richiamino la pietra locale.

E' consentita una maggiore altezza nel caso in cui il manufatto faccia parte delle opere complementari alla costruzione di singoli fabbricati o complessi edilizi oppure qualora per il paramento a vista venga utilizzata pietra.

c. Muri di recinzione

I muri di recinzione dovranno avere un'altezza massima non superiore a cm. 50 dalla quota del terreno a sistemazione definitiva e, qualora eseguiti in c.a., dovranno essere debitamente tinteggiati con colori delle terre naturali.

ART. 118 - INDIRIZZI RELATIVI AGLI INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

1. Le nuove costruzioni

In generale in tutto il territorio comunale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate i progetti di nuovi interventi dovrebbero essere preceduti da un attento esame della morfologia del luogo e dei caratteri architettonici degli edifici esistenti che costituiscono elementi consolidati del paesaggio.

Le nuove costruzioni dovranno porsi in rapporto di aderenza ed assonanza con le forme strutturali del paesaggio, con l'andamento del terreno e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici storici (aventi destinazioni d'uso identiche o simili), presenti in zona. Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno quindi assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa.

In zone di rilevante valore paesaggistico dovrà essere valutata anche la assonanza dell'opera rispetto alle dimensioni degli edifici e alle caratteristiche degli elementi del paesaggio circostante, in tal senso si suggeriscono le seguenti indicazioni operative per la progettazione:

- **Volumi:** nelle abitazioni sono di norma da preferire volumi semplici, definiti, privi di sporgenze o rientranze ingiustificate, con coperture a falde inclinate rivestite in laterizio, senza scale esterne o terrazzi a sbalzo in cemento armato.
Le eventuali scale esterne dovrebbero essere di norma in muratura con disegno lineare, addossate alle pareti ed integrate nel corpo del fabbricato, secondo gli schemi dell'edilizia tradizionale marchigiana.
La possibilità di realizzare logge e porticati dovrebbe essere subordinata alla valutazione positiva da parte della C.E.C. che dovrà valutare la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.
- **Ubicazione:** i nuovi manufatti, di qualsiasi tipo, dovrebbero di norma essere localizzati in posizioni ed a quote di limitata percezione visiva che comportino il minimo di interferenza con visuali di particolare pregio paesistico e con gli elementi architettonico-ambientali di maggior valore.
In tal senso, così come prescrive il P.P.A.R., dovranno essere evitati interventi edilizi nei crinali specificatamente tutelati.
- **Inserimento sul lotto e mitigazione dell'impatto visuale:** il raccordo del manufatto con il terreno adiacente, ove necessario, potrà avvenire con riporti di terreno e/o compensazioni, curando che la condizione di rilascio

di eventuali sbancamenti e scarpate sia armonizzata con l'andamento orografico del terreno circostante.

In nessun caso le pendenze massime ammissibili delle pareti di rilascio delle scarpate dovrebbero essere superiori a 30 gradi.

Eventuali muri di contenimento o di sostegno potranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra) o tinteggiati, non dovrebbero avere comunque un'altezza libera superiore a 2 metri; dovrà inoltre essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

L'impatto visivo dell'opera potrà essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti e/o piante di alto fusto da prevedersi puntualmente nel progetto edilizio.

Per il consolidamento superficiale dei suoli, le gradonature e le opere di contenimento del terreno, le opere di difesa spondale, quando le condizioni statiche e l'assetto dei luoghi lo consentono, è auspicabile fare ricorso ad alcune tecniche dell'ingegneria naturalistica ormai affermatesi come:

- . rivestimenti vegetativi con stuoie biodegradabili, con stuoie in materiale sintetico, con rete metallica, e loro combinazioni;
- . gradonate vive con talee e/o piantine di latifoglie radicate;
- . cordonate, graticciate e viminate vive con talee;
- . grate e palizzate in legname con talee e/o piantine radicate;
- . fascinate, rulli e traverse vive per interventi di difesa spondale;
- . terre armature e terre rinforzate verdi.

2. Interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Nel caso di ampliamenti e/o ristrutturazioni di volumi esistenti, questi dovranno tendere ad essere fisicamente e formalmente congruenti con l'aspetto del fabbricato preesistente che comunque dovrà rimanere l'elemento preminente del complesso; si dovranno quindi evitare tanto ampliamenti che assumano il carattere della superfetazione quanto ampliamenti che sovrastino la volumetria esistente.

Sono in ogni caso da limitare balconi di nuova formazione e da escludere portoni e serramenti con materiali incongrui (plastica o metallo), intonaci plastici, tinteggiature con colorazioni scelte nella gamma dei colori freddi e segnatamente di colore bianco, come pure i basamenti e le zoccolature di materiali diversi da quelli originari del resto delle pareti esterne.

Sono altresì da evitare modifiche delle coperture mediante inserimento di shed ed abbaini di dimensioni e tipo non tradizionali, le tettoie in plastica o in derivati chimici.

Solo nei casi in cui non si alterino le caratteristiche originarie e non si nascondano elementi architettonici di pregio di edifici e manufatti aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della regione Marche (vedi circolare Regionale n° 6 del 12/08/92), ovvero, nelle costruzioni più recenti, a condizione che non si verifichino contrasti con le tipologie tradizionali del luogo, potranno essere proposte logge e/o porticati esterni ispirati a modelli tradizionali e realizzati con materiali propri della tradizione costruttiva rurale; anche in questo caso, come per le nuove costruzioni, la possibilità di realizzare logge e porticati potrebbe essere subordinata alla valutazione positiva da parte della C.E.C. che dovrà valutarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

Nel caso gli interventi riguardino edifici aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della Regione Marche, le categorie di intervento ammissibili saranno, di norma, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Qualora gli strumenti urbanistici vigenti ammettano la ristrutturazione e/o l'ampliamento, oltre agli accorgimenti generali sopra ricordati dovrebbero inoltre essere osservate le seguenti indicazioni:

- mantenimento della struttura tipologia e dell'assetto plano-volumetrico originario;
- mantenimento e/o ripristino dei fronti esterni con particolare riferimento alle bucatore (portali e finestre) che rivestono carattere di identificazione storico-tipologico.

Anche questi tipi di intervento dovrebbero essere agganciati ad opere di rinverdimento tramite messa a dimora di arbusti e piante di alto fusto nell'area di pertinenza qualora non adeguatamente presenti.

3. Colore e finiture degli edifici extra-urbani

COLORI: in tutto il territorio in generale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate è opportuno ispirarsi al colore delle terre, delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto evitando tanto cromatismi esasperati e stridente quanto il ricorso al colore bianco che in genere è estraneo alla tradizione costruttiva del territorio rurale marchigiano.

Le tinte base, prodotte con colori naturali composti da terre a base di calce con aggiunta di pigmenti vegetali o minerali, potrebbero oscillare in genere

dal giallo, giallo-ocra, dei mattoni albasì al rosa, rosso, grigio-rosso, dei mattoni ferrioli e loro miscugli.

L'uso del grigio nelle sue sfumature più calde è consigliabile in contesti ove prevalgono pareti rocciose di tale colore, o risulta dominante la presenza di edifici in pietra a faccia vista.

A titolo esemplificativo, come supporto di base, in calce ai presente Titolo V – “Indirizzi Qualitativi” si evidenzia la tavolozza dei principali colori suggeriti per i tinteggi elementi murari esterni.

FINITURE: sono da privilegiare:

- struttura muraria a vista, anche con mattoni a macchina preferibilmente di provenienza da fornaci marchigiane, malta dei giunti a raso, oppure finitura ad intonaco fratazzato con esclusione della colletta, tinteggiatura a calce;
- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo “olandesi” o “portoghesi”);
- grondaie, pluviali e discendenti in rame o in lamiera o P.V.C. verniciati;
- cornicioni (da mantenere comunque entro dimensioni contenute) in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata, da preferirsi quindi agli elementi e mensole prefabbricate in cemento;
- serramenti e portoni in legno, nella sua colorazione naturale o verniciato (in sub-ordine in metallo verniciato a caldo) nei modelli tradizionali (scuroni o persiane) con esclusione degli avvolgibili in genere, degli infissi in alluminio anodizzato a vista; i portoni in metallo e vetro ed i portelloni in lamiera per garage ed annessi, dovrebbero essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura;
- 15) parapetti in muratura o in ferro di disegno semplice, escluso, di norma, il cemento armato a vista, gli elementi prefabbricati, i tipi misti metallo-vetro e simili.

Sono in genere da escludere:

- elementi tipici e materiali di uso corrente nella edilizia urbana (alluminio anodizzato, lastre in policarbonato, pensiline ed elementi prefabbricati in c.a., intonaci plastici, ecc.);
- gli intonaci al plastico, i trattamenti “a buccia d’arancia”, “graffiato” a “spruzzo”;
- i rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio;
- i balconi esterni a sbalzo, in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva in zona agricola.

4. Costruzioni accessorie

I manufatti accessori alla conduzione agricola dei fondi (depositi, magazzini, locali per attrezzi, ecc.) dovrebbero tenere conto delle caratteristiche costruttive e volumetriche tipiche delle varie aree (in pratica dovrebbero essere usati materiali, colori e finiture analoghi a quelli del fabbricato principale al quale dovranno essere rapportate) e andranno localizzati nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali e si dovranno quindi evitare collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo ed al quadro ambientale locale.

In linea di massima dovrà essere evitata la costruzione di nuovi edifici lontano dai fabbricati esistenti, mentre va perseguita una edificazione accorpata.

5. Serre

Una particolare disciplina dovrà riguardare le serre che possono costituire per il paesaggio un elemento estetico decisamente negativo ove non situate in posizioni basse e riparate; la loro ubicazione dovrà quindi essere adeguata alle caratteristiche del suolo, evitando di posizionarle in luoghi ove siano necessari sbancamenti o in prossimità di dossi e crinali.

I materiali utilizzati dovranno essere tali da riflettere il meno possibile la luce solare e, possibilmente, leggermente colorati in verde nei limiti consentiti dalla necessità dell'illuminazione interna.

I percorsi interni principali e secondari, gli spazi di manovra ed in generale tutte le aree marginali, di risulta o scarsamente utilizzate nell'attività produttiva dovranno essere oggetto di piantumazioni stabili, arboree ed arbustive, preferibilmente con l'inserimento di essenze appartenenti alla vegetazione spontanea.

Tutt'intorno ad esse, anche in modo discontinuo, ad una distanza tale da non produrre zone d'ombra nocive alle coltivazioni protette, è opportuno che vengano sistemati filari di alberi o di siepi di altezza adeguata.

6. Recinzioni

Le recinzioni dovranno ispirarsi nel disegno e nella tipologia ai modelli tradizionali più in uso nella zona evitando tipi od elementi prefabbricati con caratteristiche prettamente urbane. In zona agricola le recinzioni dovrebbero essere ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi.

Alle recinzioni in muratura di altezza inferiore al metro dovrà essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempre verdi e/o di essenze arboree d'alto fusto autoctone.

7. Elementi del paesaggio agrario

Strade bianche, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi, ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, dovranno pertanto essere studiate ed impartite apposite prescrizioni relativamente alle quali qui di seguito si forniscono alcune indicazioni:

- strade rurali bianche: qualora non sia possibile mantenerle nelle caratteristiche originarie si deve prevedere l'uso del conglomerato bituminoso, eseguito con mescole ed inerti che ne garantiscono la tonalità di adeguata integrazione ambientale.
- fossi e corsi d'acqua: dovrà essere curato il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;
- 16) filari e alberate lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua: dovrebbe esserne curato il mantenimento e l'incremento secondo specifici programmi di intervento che prevedano anche la sostituzione di quelle piante che si fossero seccate.

Nel caso di piantumazioni di nuovo impianto lungo le strade, la fascia alberata dovrà essere collocata alle distanze dal confine stradale previste dal nuovo Codice della Strada.

In particolare è opportuno prevedere che i filari arborei lungo i confini di proprietà ed i percorsi di accesso agli insediamenti isolati vengano salvaguardati e potenziati:

- siepi: le siepi, insieme ai cespugliati ed alle macchie di campo, oltre ad essere utili (proteggono dagli smottamenti su terrazzi e ciglioni, frenano l'erosione, costituiscono luogo di rifugio per molte specie animali), svolgono anche una importante funzione di decoro e quelle esistenti sono opportunamente protette da specifica legge regionale (L.R. n° 7/85).
E' opportuno comunque, principalmente sui terreni in pendenza, che venga incrementata la realizzazione di siepi miste lungo i confini, lungo i percorsi ed a separazione di colture diverse, in particolare sostituendo o avvicinando alle recinzioni metalliche esistenti siepi vive.
- muri in pietra: altro elemento caratteristico del paesaggio rurale, specie nelle zone di montagna, è costituito da muri di limitazione e/o di contenimento in pietra non squadrate posti lungo terrazzamenti, confini di proprietà e strade vicinali. Occorre cercare di salvaguardarne il carattere imponendone la manutenzione con materiali e tecniche tradizionali. Qualora fosse tecnicamente inevitabile il ricorso al cemento armato questo dovrà essere rivestito con la stessa pietra tipica dei luoghi.

- edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte: dovranno essere censiti e conservati come luoghi legati alle tradizioni popolari e come tali costituiscono elementi significativi del territorio. Detti manufatti dovranno pertanto essere soggetti solo ad interventi di restauro conservativo mentre l'ambito immediatamente circostante, per un raggio adeguato, dovrebbe essere sottoposto ad un regime tutela integrale. Eventuali recinzioni delle proprietà dovranno preservarne gli usi civili e quindi l'accesso. Quando ci si trovi in presenza di interventi in aziende agricole speciali (colture biologiche, agriturismi inclusi nel paesaggio agrario storico) nel riordino fondiario si dovrebbe cercare di mantenere qualche esempio delle tipiche coltivazioni tradizionali. Si dovrà tendere ad evitare il livellamento di terrazzi in terra o in muratura, specie a gradoni successivi con colture arboree, i ciglioni antifrana con sostegni erbosi, le scoline, ecc.

8. Serbatoi di gas per uso domestico

Fatte salve le norme tecniche vigenti che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, nella messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (sottoposta nelle zone tutelate paesisticamente, a regime di autorizzazione edilizia comunale, con le modalità di cui all'art. 8 e 9 del D.L. 24 settembre 1996 n° 495), si dovrà privilegiare in primo luogo, il ricorso al tipo interrato (detto "Tubero"), in subordine, la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite tinteggiatura del manufatto con colori intonati all'ambiente.

ART. 119 - INDIRIZZI ATTINENTI AGLI INTERVENTI RELATIVI ALLA VIABILITA'

La progettazione di nuovi assi stradali, che costituisca opera di rilevante trasformazione del territorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 delle N.T.A.-P.P.A.R., merita una trattazione specifica, comprensiva di indicazioni concernenti interventi di ingegneria naturalistica, corridoi ecologici, ecc. e sarà oggetto di successivo specifico approfondimento.

Si coglie tuttavia l'occasione per ricordare il contenuto della Circolare Regionale n° 3 del 10 marzo 1981 concernente:

- 1) progettazione del verde nelle nuove strade (scelta e tipologia dell'impianto del verde stradale, aree o piazzole da realizzare ai lati delle strade, scarpate da cespugliare);
- 2) manutenzione del verde stradale esistente (documentazioni e procedure per abbattimento di alberature, progetto di risistemazione a verde);
- 3) potature e manutenzione delle alberature stradali (modalità di esecuzione per piante protette e piante non protette, ripulitura scarpate).

Si sottolinea comunque l'esigenza che nei capitolati d'appalto delle opere viarie siano sempre previsti i costi inerenti agli interventi per la realizzazione dell'"arredo verde" così come da progetto.

ALLEGATO 1



PROVINCIA DI PESARO e URBINO
URBANISTICA
COMUNA PER
COMUNE

Allegato n. 3.1 a nota pg. 4735/07
Provincia di Pesaro e Urbino Servizio Acque Pubbliche
Rischio Idraulico e Sismico

I - 61100 Pesaro, via Gramsci 7
tel. 0721.3591
fax 0721.31623

PROT. N. 83320 ALLEGATI

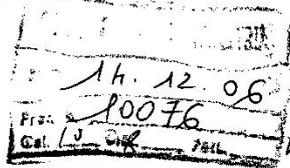
PESARO, 07 DIC. 2006

RISPOSTA AL FOGLIO N. 69197

DEL 17/10/2006

CLASS. 010-13-1 ANNO 2006 FASC. 97 SUB. 0

PARERE N° 2289/06



Al Comune di
NOVAFELTRIA

OGGETTO: Art. n. 89 D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 (ex art. n.13 L.64/74)).
Variante generale al P.R.G.

In esito alla Vs. richiesta di parere per la pratica di cui all'oggetto, del 14/10/2006 prot. n. 8311, lo scrivente Servizio:

- **Esaminati** gli elaborati relativi alla variante al P.R.G., redatti a cura degli arch. Luca e Simona Battistini e dei geom. Stefano Busto e Roberto Faeti, dell'Habitat Studio Associato di Novafeltria;
- **Viste** le risultanze delle relazioni geologico-geotecniche, prodotte per ogni singola area da vari geologi;
- **Presa visione** della cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale, ove alcune aree di previsione interferiscono con zone in dissesto o nelle fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua ad alta vulnerabilità idrologica;
- **Evidenziato che per tutte le aree previste nel piano, anche preesistenti, che interferiscono con zone in dissesto, inondabili o ricadenti nelle fasce ad alta vulnerabilità idrologica, cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale, l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche è consentita solo nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle corrispondenti norme di piano;**

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, con le seguenti prescrizioni:

Le aree interessate da prescrizioni vengono individuate con gli identificativi urbanistici utilizzati nelle tavole di zonizzazione.

**TAVOLA 1 – “Zonizzazione dei centri”
- PONTE SANTA MARIA MADDALENA**

• **Zona urbanistica C2 - Comparto C2.1 - Zona residenziale di nuovo impianto destinata all'edilizia residenziale pubblica**

Sull'utilizzo a scopi urbanistici dell'area, proposta in sede di riesame dopo un primo stralcio, il Servizio in data 02/09/2002 con parere n. 02.856 si è espresso favorevolmente a condizione che venissero rispettate puntuali prescrizioni, che si intendono qui riconfermate.

Tenuto conto che la porzione di valle dell'area, occupata da una rilevante scarpata coperta di vegetazione, è lambita da una zona classificata nel P.A.I. come area in dissesto da assoggettare a verifica (art.17 attiva), si individuano cautelativamente le seguenti ulteriori prescrizioni, di cui tener conto in fase attuativa:

- A supporto dello strumento attuativo andrà prodotto uno specifico studio geologico-geotecnico, basato su un'adeguata campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, prove in situ e in laboratorio, per definire un preciso modello litostratigrafico e fisico dei terreni interessati. Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità sui profili di progetto, estesi alla scarpata di valle, sia in condizioni statiche che dinamiche.
- L'edificazione andrà concentrata esclusivamente nella zona alta del comparto, mantenendo un adeguato margine di rispetto dal ciglio della scarpata di raccordo verso valle. Per maggior comprensione la **zona ritenuta inedificabile** viene evidenziata con tratteggio rosso nella tavola di piano n. 1 “Zonizzazione dei centri Ponte Santa Maria Maddalena”.
- Andrà salvaguardata la scarpata lasciandola a verde, provvedendo all'infoltimento della vegetazione esistente e dotandola inoltre di un sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, mediante canalette, fossi di scolo, ecc...
- Si dovranno evitare sovraccarichi e movimentazioni di terreno per sbanchi e riporti in prossimità del margine superiore di detta scarpata.
- Le fondazioni dei futuri edifici, analogamente ad eventuali opere di contenimento, andranno sempre immerse all'interno del substrato di base, integro e compatto.
- Tutta l'area andrà dotata di un idoneo sistema di regimazione delle acque superficiali e drenaggio di quelle sotterranee, che andranno raccolte e smaltite fuori dall'area, evitando interferenze delle stesse con i terreni fondali e le strutture in progetto.
- Si dovranno evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, eventualmente da presidiarsi con opere di contenimento drenate.
- Al fine di salvaguardare la sovrastante infrastruttura viaria e per la sicurezza del cantiere le operazioni di scavo andranno eseguite per tratti e in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e procedendo quanto prima alla esecuzione delle strutture. Andrà comunque valutata l'opportunità di ricorrere a preventive opere di contenimento o al puntellamento degli scavi.
- Le strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc.) andranno sempre munite di drenaggio a tergo, con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale.

**TAVOLA 2a – “Zonizzazione dei centri”
- SECCHIANO**

• **Zona urbanistica B4.6 - Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione**

L'area si articola in una zona sub-pianeggiante a quote superiori, ottenuta mediante livellamento di terreno di riporto, che si raccorda al corso d'acqua a valle attraverso ripide scarpate.

Dalla consultazione della cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale l'area risulta interferire con la fascia di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua, ad alta vulnerabilità idrologica e pertanto assoggettata alle relative norme.

Amnesso che possa attuarsi l'originaria previsione urbanistica, in quanto contenuta nello strumento urbanistico vigente, adottato alla data di adozione dell'Integrazione del Piano Stralcio si ritengono accettabili i piccoli ampliamenti proposti se compatibili con le prescrizioni delle citate norme del P.A.I.

La relazione geologico-tecnica allegata è stata redatta dal geol. Fabio Fabbri col solo scopo di realizzare un'opera di sostegno a valle della zona, al fine di migliorarne l'affidabilità statica.

A proposito di tale opera, di fatto già realizzata, occorre segnalare che la stessa a prima vista non sembra edificata a distanza regolamentare dalla proprietà demaniale e comunque nettamente al di fuori del comparto urbanistico. Ultimo ma non meno importante è l'aspetto idraulico dell'opera eseguita, che generalmente è oggetto di valutazione nell'ambito della prevista procedura per il rilascio di parere ai sensi del R.D. n.523/1904.

Occorre quindi anzitutto individuate planimetricamente sia la proprietà demaniale che la delimitazione dell'attuale corso d'acqua, comprensivo delle sponde, al fine di verificare la conformità dell'opera eseguita al R.D. 523/1904.

Fermo restando quanto fin ora argomentato si ritiene ammissibile la variante urbanistica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Per ogni singolo intervento edificatorio andrà condotto uno specifico geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ e in laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica e fisica dei terreni.
- Si dovrà individuare una zona di rispetto di almeno 10 m dal ciglio della scarpata fluviale.
- In fase attuativa andrà prodotta una valutazione idraulica in merito all'eventuale rischio di esondazione sull'area e sui possibili fenomeni di erosione, imputabili al fosso del Pirone.
- Gli edifici in progetto andranno sempre realizzati con fondazioni profonde, immorsate per almeno tre diametri nel substrato formazionale di base integro e compatto, per evitare sovraccarichi sui terreni di copertura e sulla struttura di contenimento a valle.
- La zona andrà dotata di un idoneo ed efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando dispersioni incontrollate nei terreni a valle.
- Realizzate un fosso di guardia in sommità all'opera di contenimento che andrà inoltre dotata di drenaggio a tergo, qualora non previsto.
- A ridosso dei muri controterra andrà sempre realizzato un drenaggio, con scarichi in condotte a tenuta in ricettori idonei a valle dell'area.
- Per garantire la stabilità dei fronti di scavo in fase esecutiva andrà valutata con attenzione l'eventualità di ricorrere a preventive opere di contenimento o al puntellamento degli stessi.

- Dal ciglio di sponda o piede dell'argine del fosso di pirone, nonché dalla proprietà demaniale andranno sempre mantenute le distanze minime dettate dal R.D. n.523/1904.

**TAVOLA 3 – “Zonizzazione dei centri”
- CAPOLUOGO**

- **Zona urbanistica F3 – Zona per attrezzature cimiteriali**

Nella specifica indagine geologica prodotta per l'area in argomento, a cura del geol. Fabio Fabbri, emerge la necessità di eseguire un significativo sbancamento, per raccordare la zona in ampliamento col cimitero esistente.

In merito a ciò, nella realizzazione dell'intervento, si dovrà tener conto di quanto disposto all'art.13 del PPAE ad oggetto “Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni”.

Particolare cautela si dovrà inoltre adottare nella esecuzione degli sbancamenti, tenuto conto della presenza di una potente copertura detritico-arenacea-sabbiosa, contenendo l'inclinazione dei fronti di scavo entro i 26° e/o ricorrendo ad eventuali opere provvisoriale.

**TAVOLA 4 – “Zonizzazione dei centri”
- CA' DEL VENTO-TORRICELLA-SARTIANO**

- **Zone urbanistiche B1/B1.F – Zone residenziali prevalentemente edificate**

In assenza della documentazione geologica di rito non è possibile procedere alla valutazione delle aree in oggetto per il richiesto parere di compatibilità, tanto più che le stesse ricadono nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale all'interno di una zona a pericolosità elevata, per possibile riattivazione di frane quiescenti (art.16 N.P.).

- **Zona urbanistica B4.9 – Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione**

Il lotto in esame, che presenta un andamento sub-pianeggiante con modesta pendenza, ricade completamente all'interno di una zona cartografata nel P.A.I. Interregionale e classificata come zona di possibile evoluzione del dissesto e frane quiescenti (art.16 N.P.).

Posto che l'area ricada nel centro abitato o parte di esso, risultando quindi edificabile ai sensi dell'art.16 lett.c delle Norme di Piano del P.A.I., sulla base di quanto argomentato nella specifica relazione geologica, redatta dal geol. Luca Tentoni, si può ritenere l'area idonea per l'intervento urbanistico annesso, quantificato in una S.U.L. massima di mq 220, col rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Prevedere per gli edifici in progetto fondazioni profonde, immorsate per almeno tre diametri nella formazione integra e compatta.
- Ove si realizzino piani interrati negli edifici in progetto, andranno adottate soluzioni progettuali volte ad evitare interferenze delle acque di falda con i terreni fondali e le strutture in progetto. A tergo delle pareti interrate, così come delle eventuali opere di contenimento andranno sempre realizzati drenaggi con raccolta e canalizzazione delle acque fino allo smaltimento attraverso idonei ricettori.
- In fase esecutiva andrà eseguita una specifica indagine geologico-geotecnica per ogni singolo intervento.

TAVOLA 8 – “Disciplina dei centri storici e dei nuclei esterni alle aree urbane”

• **Scheda 3.10 - Nucleo di Botticella**

Zona urbanistica P – Zona destinata a parcheggio

E' attualmente in corso l'istruttoria da parte di questo Servizio per la valutazione del Piano Particolareggiato delle aree destinate ad attrezzature sociali della Coop.San Patrignano a r.l., che contempla anche la realizzazione del parcheggio in argomento.

• **Scheda 4.6 - Nucleo di Serra Masini**

Zona urbanistica B1 - Zona residenziale prevalentemente edificata

La porzione in ampliamento così come la zona B1 esistente ricadono in parte all'interno di un ambito individuato nel P.A.I. Interregionale come area in dissesto da assoggettare a verifica, per fenomeni attivi (art.17 N.P.).

E' stata presentata alla competente Autorità di Bacino una proposta di ripermetrazione della zona, che non ha ancora avuto esito.

Pertanto, attualmente la porzione interessata dal P.A.I. rimane assoggettata alle norme di piano, che escludono sulle zone così classificate trasformazioni urbanistiche.

Considerata la problematica situazione geomorfologia ove si colloca il sito in esame, caratterizzata da estese ed evidenti forme calanchive, è utile sottolineare che la positiva conclusione di detta procedura di ripermetrazione è condizione necessaria ma non sempre sufficiente, ai fini della trasformazione urbanistica delle aree interessate.

Si riportano inoltre le seguenti prescrizioni generali, anche in merito alla vigenti norme:

- Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.
- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato.
- La previsione di scarico di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, dovrà essere supportata da una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo ricettore allo smaltimento delle portate in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari per l'adeguamento.
- In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato nelle porzioni di comparto con pendenze superiori al 30%.
- Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.
- Nelle aree caratterizzate da significativa acclività, in sede di strumento urbanistico attuativo andranno condotte verifiche di stabilità del pendio, in osservanza di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.
- Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche tengano conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs n.152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.
- Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.

Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n°380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare

rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 11.03.1988.

Le opere e poste presunte dovranno essere opportunamente richiamate nell'atto di approvazione in variante allo strumento urbanistico.
Nel caso in cui venano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.

Si restituisce copia degli elaborati presentati opportunamente timbrata.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Tiziana Diambra)



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dot. Riccardo Zengarini)

C:\Documenti\Pareri art 13\pareri 2006\parere2289_06.doc