

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1	CITTA' DI PERGOLA  COMUNE DI PERGOLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO								1
2									2
3	PIANO REGOLATORE GENERALE								3
4									4
5									5
6	5.0.2								6
7	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Settembre 2003								7
8	CON PRESCRIZIONI PROVINCIALI (approvazione definitiva del. C.P. n.66 del 30/06/2003)								8
	03								
	02								
	01								
	Revis.	Modificato da	note				Data aggiorn.	Approvato da	
	PROGETTAZIONE								
	STUDIO ASSOCIATO INTERTECNO				Via S. FRANCESCO 52 - PESARO - Tel. 0721.69212 Fax 0721.69207 E-mail: intertcn@tin.it Partita I.V.A. 011 835 704 13				
	Andrea Valentini Ingegnere VLN NRD 66T06 G479P		Corrado Valentini Geologo VLN CRD 43L11 G479K		Ettore Franca Agronomo FRN TTR 42H07 G479G				
	COLLABORAZIONI:		STUDIO URBANISTICO: STUDIO BOTANICO VEGETAZIONALE:		Dott. Roberto ROSSI Architetto Dott. Francesca PIERINI Agronomo				
	disegno n.	prog.n.	data :	progettisti:	ADOTTATO:	APPROVATO:			000.DWG
	00000	974-2003	3/9/2003	Dr. Geol. Corrado VALENTINI Dr. Ing. Andrea VALENTINI					
	Il presente elaborato e' di proprieta' dell'INTERTECNO ; e' pertanto vietato riprodurlo o divulgarlo senza specifico consenso.								
	A	B	C	D	E	F	G	H	

CAPO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 CONTENUTI E OPERATIVITÀ DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale disciplina, in base alla vigente Legislazione Nazionale e Regionale in materia di urbanistica, ed in particolare in base alla Legge Regionale 5/08/92 n°34, l'uso del suolo e gli interventi pubblici e privati nell'interno del territorio del Comune di Pergola.

Sono, in particolare, soggette alle disposizioni del P.R.G. le seguenti attività:

- urbanizzazione e lottizzazione di terreni;
- opere edilizie di qualsiasi genere e destinazione;
- trasformazione delle destinazioni d'uso di edifici esistenti, anche non comportanti esecuzione di opere edilizie;
- pubblica acquisizione di aree e realizzazione di opere pubbliche.

Art. 1.2 EDIFICABILITÀ

Area edificabile è quella dotata delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al tipo di insediamento richiesto. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile, secondo le previsioni di P.R.G. non conferisce titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria.

Ove il terreno non sia servito di opere di urbanizzazione nella misura e con le caratteristiche previste dalle presenti norme, l'opera progettata può essere autorizzata solo nel caso in cui coloro che intendono edificare si impegnino a realizzare le opere di urbanizzazione stesse o vi sia la previsione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di attuarle nel successivo triennio.

Art. 1.3 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Il territorio comunale è suddiviso secondo zone territoriali omogenee conformemente alle prescrizioni del D.M. 2.4.1968, n.1444. Nell'ambito di tali zone sono individuate sottozone cui afferiscono disposizioni specifiche.

La classificazione risponde pertanto al seguente quadro:

- A) Zone relative ad insediamenti, complessi, edifici di valore storico, artistico o ambientale (Zona A).
- B) Zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e di completamento (Zona B).
- C) Zone residenziali di espansione (Zona C).
- D) Zone produttive (Zona D).
- E) Zone agricole (Zona E).
- F) Zone di interesse generale (Zona F).
- G) Aree verdi (Zona G).

Art. 1.4 MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo degli strumenti di attuazione; essi si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti. Gli strumenti di attuazione, sia pubblici che privati, devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 1.5 SIGNIFICATO DELLE SIGLE USATE

Nella composizione dell'articolato delle presenti norme sono state usate delle abbreviazioni che si possono riassumere come di seguito:

I.t. = indice di fabbricabilità territoriale
U.t. = indice di utilizzazione territoriale;
S.t. = superficie territoriale;
S.f. = superficie fondiaria;
I.f. = indice di fabbricabilità fondiaria;
U.f. = indice di utilizzazione fondiaria;
S.c. = superficie coperta;
H. = altezza massima degli edifici.

CAPO II°

STRUMENTI E MODALITÀ' DI ATTUAZIONE

Art.2.1 INTERVENTO PREVENTIVO

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme, e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto diretto.

L'intervento preventivo ha lo scopo di predisporre in modo organico l'uso e la trasformazione d'uso del territorio garantendo la dotazione minima e inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione prevista dalla legislazione urbanistica vigente Nazionale e Regionale in vigore nonché delle scelte programmatiche del P.R.G. stesso.

Gli interventi previsti sono:

- 1) Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della legge 17 Agosto 1942, n.1150 e L.R.05.08.92 n.34.
- 2) I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 Aprile 1962, n.167 e L.R.05.08.92 n.34.
- 3) I piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971, n. 865 e L.R.05.08.92 n.34.
- 4) I piani di recupero di cui al titolo IV legge 5 Agosto 1978 n. 457.
- 5) I piani particolareggiati di iniziativa privata (piani di lottizzazione) di cui all'art.10 legge 6 Agosto 1967 n.765 e all'art. 4 L.R. 16/79.
- 6) I piani di sviluppo aziendale per le zone omogenee E ai sensi dell'art.12 L.R. 13/90.

Sono di iniziativa pubblica il n.1) piano particolareggiato di esecuzione, il n.2) P.E.E.P., il n.3) P.I.P., il n.4) piano di recupero.

Sono di iniziativa privata il n.5) piano di lottizzazione, il piano di recupero n.4), il P.S.A. n.6).

Per quanto riguarda i piani attuativi relative ad aree ed immobili già approvati e convenzionati o approvati e non convenzionati, si precisa che per gli stessi valgono le norme e prescrizioni approvati in sede di lottizzazione.

Art. 2.2 INTERVENTO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo, si applica l'intervento diretto.

Il progetto della sistemazione a verde fa parte integrante del progetto di intervento edilizio diretto.

Art. 2.3 PIANO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO

Il piano planivolumetrico convenzionato, è uno strumento di controllo preliminare all'attuazione che contiene gli elementi necessari ed indispensabili atti a prefigurare l'assetto complessivo di un'area, quali la definizione planivolumetrica degli edifici e la sistemazione delle infrastrutture principali.

Tale piano può essere redatto sia di iniziativa pubblica che privata e viene approvato, insieme alla allegata convenzione dal Consiglio Comunale.

Il piano planivolumetrico convenzionato per essere approvato dal Consiglio Comunale deve essere firmato da tutti i proprietari delle aree interessate.

Il Consiglio Comunale approva il Piano Planivolumetrico convenzionato solo se lo ritiene rispondente alle esigenze di una corretta e funzionale organizzazione urbanistica delle aree interessate.

Le aree interessate dalla redazione del Piano Planivolumetrico sono individuate nella cartografia del PRG con apposito simbolo.

CAPO III°

MODALITÀ' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 3.1 PIANI PARTICOLAREGGIATI (INIZIATIVA COMUNALE)

I piani particolareggiati di iniziativa comunale sono previsti nelle seguenti zone:

- a) nelle zone omogenee A, qualora non siano previsti i piani per l'edilizia economica e popolare o i piani di recupero di cui all'art.27 e seguente legge 5 Agosto 1978 n.457.
- b) nelle zone omogenee B, per la trasformazione d'uso o ristrutturazione di complessi insediativi di notevoli dimensioni, individuate nella cartografia di P.R.G..
- c) nelle zone omogenee C e D (fatte salve le aree esistenti, sia residenziali che produttive, sulle quali, esistendo la rete delle urbanizzazioni, delle infrastrutture e gli spazi per il soddisfacimento degli standard, si può intervenire con concessione diretta, art.13 L.R. n.18/79, ove non sia previsto l'intervento con i piani per edilizia economica e popolare, con i piani per gli insediamenti produttivi o con piani particolareggiati di iniziativa privata.

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica devono indicare:

- a) individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere e impianti di interesse generale;
- b) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità di intervento e l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- d) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi sull'edificato;
- e) i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità;
- f) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il comune e gli altri operatori pubblici e privati.

Art.3.2 ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI

Gli altri piani particolareggiati di iniziativa comunale, di cui all'art.2.1 delle presenti norme, dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.P. di cui al precedente art.3.1, oltre a rispettare i caratteri ed i contenuti di cui alle rispettive leggi.

Art.3.3 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora piani particolareggiati di iniziativa privata (piani di lottizzazione), per una superficie minima insediativa indicata dalle planimetrie.

I piani particolareggiati privati sono autorizzati dopo la stipula della Convenzione tra il Comune ed i privati che regola modi e tempi di attuazione, vedi art.3.4.

Il piano particolareggiato di iniziativa privata deve contenere quanto riportato all'art.33 della L.R. 34/92 e gli elaborati previsti dal REC.

Art.3.4 CONVENZIONE PER I PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

Nei piani particolareggiati di iniziativa privata la convenzione deve prevedere quanto disposto dall'art.33 comma 2 della Legge Regionale n. 34/92.

CAPO IV°
MODALITÀ' DELL'INTERVENTO DIRETTO

Art.4.1 CONCESSIONE A EDIFICARE

La concessione edilizia è rilasciata agli aventi titolo con le modalità, la procedura e gli effetti di cui alle seguenti disposizioni: L. 18.08.42, n.1150; L. 28.01.77, n.10;; L.R. 05.08.92, n.34.

Art.4.2 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altra concessione a edificare sulle superfici stesse tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole nell'ambito delle quali, ai sensi dell'art.2 della L.R. 13/90, possono essere accorpati, ai fini del calcolo dei volumi edificabili, tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali purché compresi entro i confini del Comune o dei Comuni limitrofi.

CAPO V°

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art.5.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria costituiscono requisiti indispensabili per l'edificazione; tali opere devono essere eseguite a regola d'arte ed in conformità a quanto stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale e corrispondere ai requisiti di progetto dei P.P., nonché alla normativa specifica del presente P.R.G..

Sono opere di urbanizzazione primaria:

A) Strade a servizio degli insediamenti.

Sono tali le sedi viabili comprensive di marciapiedi, piste ciclabili, aiuole verdi, spartitraffico e fasce alberate interne e di allacciamento alla viabilità urbana principale.

B) Spazi di sosta e di parcheggio pubblico.

Si intendono tali tutti gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio di mezzi di trasporto in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento; l'entità e la conformazione di tali spazi sono stabilite dalle presenti norme e dai P.P. di esecuzione.

C) Fognature.

Sono comprese tutte le reti e le opere necessarie per lo scolo delle acque bianche e nere, relative ai lotti edificabili o ai complessi di aree da urbanizzare, compresi gli allacciamenti alla rete principale urbana e agli impianti di depurazione.

D) Rete idrica.

Sono comprese le condotte di allacciamento alla rete principale urbana e, per quota parte, le opere di captazione, sollevamento e accessorie.

E) Rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Sono comprese le opere di allacciamento alla rete principale urbana, salvo il garantire le condizioni di reale erogazione di detto servizio.

F) Rete di distribuzione gas metano

Sono comprese le condotte di distribuzione interna e di allacciamento alla rete principale urbana alle nuove lottizzazioni;

G) Pubblica illuminazione.

Si considerano le reti e gli apparecchi per una sufficiente illuminazione degli spazi pubblici e privati.

H) Spazi per il verde attrezzato pubblico.

Si considerano tali quelle a verde, di immediato servizio agli edifici. Le entità, caratteristiche e attrezzature di tali aree sono regolamentate dalle norme di zona del presente P.R.G., nonché dagli elaborati di eventuali strumenti esecutivi dello stesso P.R.G.. Tali aree non possono essere conteggiate tra le urbanizzazioni secondarie.

Art.5.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

In riferimento al D.M. 2.4.68, n.1444 sugli standard urbanistici, nonché all'art.4 L. 29.9.64 n.847, integrato dall'art.44 L.22.10.71 n.865, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- A) asili nido e scuole materne;
- B) scuole dell'obbligo;
- C) delegazioni comunali;
- D) centri sociali e attrezzature culturali;
- E) attrezzature sanitarie ed assistenziali;
- F) attrezzature per pubblici servizi;
- G) mercati e centri commerciali di quartiere;
- H) chiese ed altri edifici di culto;
- I) aree verdi di quartiere, con esclusione delle fasce verdi di rispetto stradale;
- L) impianti sportivi.

Art.5.3 CORRISPETTIVO DELLE CONCESSIONI

Il corrispettivo della concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano un'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinata ai sensi degli articoli 5, 6, 9 e 10 della legge 28 Gennaio 1977 n.10.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari, con la costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti dalla convenzione di cui all'art.33 della L.R. 34/92.

Per i piani particolareggiati d'iniziativa privata che abbiano per oggetto la ristrutturazione degli edifici, in alternativa alla costruzione delle opere, i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra, per oneri di urbanizzazione primaria, da stabilire nella convenzione e da utilizzarsi nella zona per l'adeguamento o ammodernamento delle opere relative.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno corrisposti dai singoli concessionari.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita con delibera di Consiglio Comunale.

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri stabiliti con decreto dal Ministero dei LL.PP. e dalla Regione Marche, come previsto dall'art.6 L. 28.01.1977 n.10.

CAPO VI° NORME GENERALI E SPECIALI

Art.6.1 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per concessione gli alberi esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare il più possibile le alberature esistenti.

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato; ove possibile ogni pianta abbattuta in base al progetto dovrebbe essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre tra le specie indicate nel gruppo A del presente articolo.

In tutti i progetti per concessioni sarà infatti incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi ecc.) precisando la denominazione degli alberi.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi cedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria. La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, deve essere fatta in base alle essenze consigliate e ammesse dall'elenco allegato.

A. Per gli alberi e gli arbusti messi a dimora in eccedenza alla quota di cui sopra, le essenze consigliate saranno al massimo l'80%. Nelle zone di interesse paesaggistico la scelta delle essenze sarà fatta unicamente tra quelle consigliate.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse ad interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

Le seguenti essenze arboree, costituenti associazioni vegetali tipiche, devono essere prescelte per i nuovi impianti arborei, ad eccezione dei frutteti.

Nei nuovi impianti e nelle operazioni di conversione, i rapporti quantitativi sono:

- Per il gruppo A 90%

- Per il gruppo B 10%

Gruppo A

- Essenze appartenenti alle associazioni vegetali originarie locali che potranno essere utilizzate in tutti gli ambiti territoriali, ed in particolare in zone di interesse paesaggistico ed in zone agricole:

Oppio o Testuccio,
Acero fico,

Ontano nero,
Nocciolo,
Corniolo,
Sanguine,
Biancospino,
Cappello del prete,
Ornello,
Maggiociondolo,
Ligustro,

Gelso,
Olivo,
Carpino nero,
Pioppo bianco,
Pioppo nero,
Pioppo cipressino,
Ciliegio canino,
Perastro,
Cerro,
Roverella,
Frangola,
Salice bianco,
Salicone,
Salice da ceste,
Salice da ripa,
Sambuco,
Sorbo domestico,
Ciavardello,
Tiglio selvatico,
Olmo campestre,
Ciliegio selvatico,
Viburno,
Cipresso,
Albero di Giuda.

Gruppo B

- Essenze non propriamente appartenenti alle associazioni originarie, ma ormai largamente naturalizzate al nostro ambiente che potranno essere utilizzate esclusivamente in aree urbane:

Ippocastano,
Pavia,
Ontano napoletano,
Bosso,
Calicanto,
Carpinella,
Forsizia,
Spino di Giuda,
Alloro nostrale,
Maclura,
Abete rosso,
Pino laricio,
Pino nero autrico,
Platano,
Faggio,
Leccio,
Serenella,
Tasso,
Acero riccio,
Acero di monte,
Castagno,
Bagolaro,
Frangola,
Frassino maggiore,
Noce,
Nespolo,
Marruca,
Pino marittimo,
Pino silvestre,
Pioppo tremolo,
Pioppo gatterino,
Pado,
Farnetto,
Farnia,
Rovere,

Salice fragile,
Sorbo degli uccellatori,
Tamericio,
Olmo carpinifolia.

E' vietato l'impianto delle seguenti essenze arboree in tutte le zone del territorio comunale (salvo il caso di trapianto di individui già presenti nelle sistemazioni a giardino all'interno del Comune), in quanto fortemente contrastanti con il carattere ambientale:

Abies Picea Kosteriana Glauca,
Abies Picea Parryana Glauca,
Cedrus Deodara o Deodara Aurea,
Cedrus Atlantica Glauco,
Abies Nobilis Glauca,
Abies Pinsapo Glauco,
Chamaecypari,
Cupressus Arizonica,
Cryptomeria,
Cupressus Lusitanica Glauca,
Cupressus Macrocarpa,
Cupressus Cashmeriana Glauca,
Pinus Parviflora Glauca,
Thuya,
Wellingtonia,
Sequoia Sempervirens.

Art.6.2 VIABILITÀ' - NORME GENERALI

Le strade sono classificate in base al D.M. n.1404/68.

Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada sono quelle regolamentate dal sopracitato D.M. n.1404/68. Eventuali distanze inferiori dalle precedenti sono indicate nelle planimetrie di P.R.G. (Circ. Min. LL.PP. n.5980 del 30/12/1970 IV comma), per il territorio extraurbano o definite dalla normativa per le varie zone.

Per le strade di tipo "C" e "D", ricadenti all'interno del centro abitato, ove non indicato nelle tavole di progetto, si prescrive una distanza per l'edificazione di ml.10,00 dal confine stradale.

Per le altre strade, ad esclusione delle strade vicinali, si prescrive una distanza per l'edificazione di ml.5,00 se ricadenti all'interno del centro abitato e di ml.20,00 fuori del centro abitato; per le strade vicinali, si prescrive una distanza per l'edificazione di ml.5,00 se ricadenti all'interno del centro abitato e di ml.10,00 fuori del centro abitato.

Le aree di rispetto stradale non concorrono al calcolo delle superfici per standard urbanistici.

In relazione al parcheggio ubicato subito a ridosso del centro storico di pergola ed in prossimità del torrente Cinisco, considerata la rilevanza urbanistica e paesaggistica del contesto, si raccomanda di studiare soluzioni che favoriscano quanto più possibile il corretto inserimento dell'intervento, privilegiando i materiali tradizionali e prevedendo una adeguata alberatura degli spazi.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate altresì:

- Viabilità urbana principale di previsione di P.R.G. e successivi strumenti attuativi, deve avere la sede complessiva minima di ml.10,00 e deve comprendere percorsi pedonali alberati e piste ciclabili.
- Viabilità urbana principale esistente. Sarà sottoposta a specifica revisione per adeguare, ove possibile, la dotazione di spazi di parcheggio e di verde primario, nonché la sede stradale.
- Viabilità urbana secondaria: è costituita dalle strade direttamente connesse alla viabilità principale. Deve avere la sede minima di ml.8,00.

Ove sia a fondo cieco deve essere dotata di piazzola di ritorno e larghezza complessiva di ml.7,00 salvo i casi di strade esistenti per le quali si dimostri l'impossibilità o la non convenienza dell'allargamento, per le quali potrà essere tollerata una larghezza minima di ml.6,00.

- Percorsi pedonali a ciclabili: Devono avere la larghezza minima rispettivamente di ml.1,50 e 2,50.

Art.6.3 NORME RELATIVE ALLA CIRCOLAZIONE STRADALE

Per quanto non disciplinato nei precedenti articoli si applicano le norme del D.M. n.1404/68. Dette norme prevalgono in caso di contrasto sulle presenti norme e sui contenuti del P.R.G..

Art.6.4 STANDARD URBANISTICI

Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata una dotazione minima e inderogabile di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo, calcolate sugli abitanti teorici da insediare.

Le aree per insediamenti residenziali sono pari a 21 mq/ab, così ripartite:

mq.4,5 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne (Art.3 comma 2 lettera "a" D.M. 02.04.68 n.1444);

mq.2,0 di aree per attrezzature di interesse comune (Art.3 comma 2 lettera "b" D.M. 02.04.68 n.1444);

mq.12,0 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale (di cui 9mq. previsti dal Art.3 comma 2 lettera "c" D.M. 02.04.68 n.1444 e 3mq. aggiuntivi per il verde pubblico ai sensi dell'art.21 della L.R. 05.08.92, n.34 e successive modificazioni ed integrazioni);

mq.2,5 di aree per parcheggi pubblici (Art.3 comma 2 lettera "d" D.M. 02.04.68 n.1444);

Nelle zone soggette a intervento preventivo, in sostituzione della cessione gratuita delle aree o degli oneri di urbanizzazione secondaria, il Comune può concedere, ai proprietari o aventi titolo che intendano intervenire, l'opzione di cedere gratuitamente aree o immobili ubicati anche in altre zone per le quali sia comunque compatibile una destinazione pubblica, nella quantità e per il valore da stabilire, che comunque non può essere mai inferiore a quelli dovuti.

Il trasferimento delle superfici relative alle urbanizzazioni secondarie non può comunque interessare più dei 2/3 della quantità totale delle aree per opere di urbanizzazione secondaria.

E' ammessa la monetizzazione delle aree per l'urbanizzazione secondarie che comunque non potranno superare il 40% dello standard previsto in ogni zona.

- Nei nuovi insediamenti produttivi artigianali e industriali la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate a viabilità, non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale, di cui il 5% per parcheggi e attività collettive, e il restante 5% a verde pubblico.
- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a mq.100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di mq.40 a verde pubblico alberato e attrezzato; inoltre per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici la stessa sarà disciplinata da quanto previsto dall'art.7 della L.R. 04.10.1999 n.26 "*Norme ed indirizzi per il settore del commercio*", in aggiunta a quelli di cui all'art.41 sexies L. 1150/42 così come modificata dalla L. 765/67.
- Nei nuovi insediamenti di carattere direzionale, a mq.100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di mq.80 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq. destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art.41 sexies L. 1150/42 così come modificata dalla L. 765/67 e mq.40 a verde pubblico alberato e attrezzato.
- Le aree per servizi pubblici assicurate attraverso gli strumenti attuativi di cui al capo III° delle presenti N.T.A., concorrono alla quantificazione complessiva degli standard di cui al presente articolo.

Art.6.5 NORME RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD

Per quanto non disciplinato nel precedente articolo si applicano le norme del D.M. 02.04.68 n.1444, della L.R. 05.08.92, n.34 e del R.E.C. adeguato al R.E.T.; dette norme prevalgono in caso di contrasto sulle presenti norme e sui contenuti del PRG.

CAPO VII°

NORME DI ZONA

Art.7.1 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale (zone A, B, C) sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- RE1 abitazioni in genere e relative attrezzature di servizio;
- RE2 abitazioni collettive, residenze sociali, strutture per l'assistenza, caserme delle forze dell'ordine (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza, Corpo Forestale dello Stato, ecc.);
- RE3 tutte le attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero così come classificate dalla Legge Regionale;
- RE4 attività commerciali al dettaglio;
- RE5 ristoranti, bar, pubblici esercizi in genere, locali a carattere ricreativo;
- RE6 uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, associazioni sindacali, politiche, culturali, religiose;
- RE7 teatri, cinematografi, ed i locali per lo spettacolo compatibili con la destinazione residenziale;
- RE8 attrezzature ed edifici per il culto religioso;
- RE9 servizi sociali di proprietà pubblica, istituzioni pubbliche e rappresentative;
- RE10 artigianato di servizio ed artistico, l'artigianato produttivo con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, comunque incompatibili con la residenza;
- RE11 garage di uso pubblico.

Nelle zone a prevalente destinazione produttiva (zone D) sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

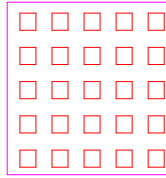
- PR1 impianti artigianali ed industriali, l'artigianato di servizio ed artistico;
- PR2 servizi tecnici e amministrativi degli impianti industriali e artigianali;
- PR3 le attività di servizio per l'industria, la ricerca ed il settore terziario avanzato;
- PR4 attrezzature distributive e attività di trasporto;
- PR5 attività amministrative, di rappresentanza, uffici pubblici, le agenzie in genere, banche, club privati, studi professionali, uffici;
- PR6 depositi, magazzini, attività di stoccaggio;
- PR7 attività fieristiche, espositive, mostre;
- PR8 attività commerciali all'ingrosso;
- PR9 attività commerciali al dettaglio;
- PR10 attività commerciali e centri commerciali di notevoli dimensioni che per le loro caratteristiche non possono trovare ubicazione all'interno delle aree "A", "B" e "C"; del tipo "supermercati, ipermercati e hard discount"
- PR11 attività di ristorazione e Bar;
- PR12 cinematografi, teatri e sale per lo spettacolo e ricreative;
- PR13 i servizi, gli uffici e la attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo;
- PR14 i centri per la mattazione e commercializzazione delle carni;
- PR15 è ammessa la realizzazione di una sola abitazione per ogni lotto, con una superficie utile massima di 110 mq., ad uso del custode, del titolare dell'azienda o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

Nelle zone con destinazione ad uso pubblico, pubblico interesse e servizi pubblici (zone F) sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- UP1 parcheggi pubblici e strutture a servizio della viabilità;
- UP2 edifici, attrezzature e servizi per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori e superiori, strutture universitarie e parauniversitarie);
- UP3 edifici, attrezzature e servizi per le attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, militari, ricreative, sportive;
- UP4 edifici ed attrezzature per lo sport ed il tempo libero;
- UP5 parchi pubblici attrezzati o a verde naturale;
- UP6 edifici ed attrezzature socio-sanitarie, ospedaliere;
- UP7 edifici ed attrezzature per le manifestazioni fieristiche e locali;
- UP8 edifici ed attrezzature per la Pubblica Amministrazione;
- UP9 strutture e servizi per la Protezione Civile;
- UP10 Cimiteri;

- UP11 attrezzature per il servizio di erogazione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, telefonia, servizi informatici e telecomunicazione, smaltimento dei rifiuti urbani, depurazione dei rifiuti solidi o liquidi urbani;
- UP12 installazioni speciali (autoveicolari, ferroviarie, aeroportuali, telecomunicazioni militari);
- UP13 edifici ed attrezzature alberghiere e della ristorazione;
- UP14 edifici ed attrezzature commerciali;

Nelle zone agricole sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 13/90.



Art.7.2 ZONE “A” - ZONE RELATIVE AD INSEDIAMENTI, COMPLESSI ED EDIFICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE

Per le zone classificate dal PRG come zone “A” valgono le prescrizioni e le regolamentazioni di cui ai rispettivi Piani Particolareggiati.

Nel caso in cui non è operativo o è scaduto il piano particolareggiato del centro storico ed in attesa dell'adozione della disciplina particolareggiata di iniziativa pubblica le zone "A" verranno regolamentate come indicato nei commi successivi.

Per zone di conservazione (zone omogenee A) si intendono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Tali zone comprendono:

a) i nuclei storici dei centri abitati principali, così come perimetrati e definiti nelle planimetrie.

In pendenza di piano particolareggiato sono ammessi unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE11.

In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre naturali.

Art.7.3 ZONE “B” - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO

Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia.

In queste zone sono considerate le seguenti destinazioni:

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE11.

In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto.

In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre naturali.

In tutte le zone residenziali di completamento ricadenti all'interno della frazione di Osteria del Piano, si prescrive che l'altezza massima consentita (H) sia pari a 7.50ml..

Le zone B si suddividono in:

- zone residenziali di completamento edificate e da edificare **B1** residui di lottizzazioni già convenzionate in cui sono possibili gli interventi nel rispetto degli indici di zona; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione sempre nel rispetto degli indici di zona;
- zone residenziali di completamento edificate e da edificare **B2** nelle quali non esiste nessuna lottizzazione approvata ma che sono andate formandosi nel tempo, in cui sono possibili per gli edifici esistenti interventi di ampliamento nel rispetto degli indici di zona, di ristrutturazione edilizia, di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico-tecnologico; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici di zona;
- Regolatore.nelle zone **B3** di conservazione volumetrica sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume; 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 30mq. della superficie utile esistente. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250mq..
- zone residenziali di completamento **B4** soggette a ristrutturazione urbanistica, in cui sono possibili interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione secondo i parametri indicati comparto per comparto.

Art.7.3bis TESSUTI RESIDENZIALI DIFFUSI EXTRA-URBANI

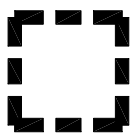
Le aree di pertinenza degli edifici residenziali non rurali esistenti, non più adibiti né funzionali all'attività agricola che, pur inseriti in contesti territoriali rurali, risultano iscritti al catasto fabbricati come unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art.9 della L. 26.02.1994 n.133 e dell'art.3 comma 156 della L. 23.12.1996 n.662 e successive modifiche ed integrazioni, sono disciplinate quali "tessuti residenziali diffusi extraurbani".

In tali aree di norma non è ammesso l'aumento della 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 30mq. della superficie utile esistente.

La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250mq..

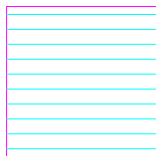
Gli edifici per cui è ammesso tale ampliamento vengono censiti ed individuati all'interno di uno o più Piani Particolareggiati redatti dall'Amministrazione Comunale previo parere vincolante della C.E.I. in cui verranno indicate, in base alle diverse caratteristiche degli edifici, le quantità e le modalità degli incrementi volumetrici nel rispetto delle tipologie e dei materiali esistenti.

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.



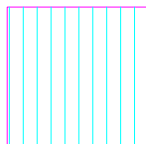
Per la zona B1, la nuova edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici:

- a) $I_f =$ come da piano attuativo convenzionato;
- b) $U_f =$ come da piano attuativo convenzionato;
- c) $H =$ come da piano attuativo convenzionato;
- d) come da piano attuativo convenzionato;
- e) come da piano attuativo convenzionato;
- f) come da piano attuativo convenzionato;
- g) come da piano attuativo convenzionato;
- h) come da piano attuativo convenzionato;
- i) come da piano attuativo convenzionato;



Per le zone B2 la nuova edificazione avverrà nel rispetto degli indici già previsti nelle lottizzazioni già convenzionate.

- a) $I_f = 2,5 \text{ cm/mq.}$
- b) $U_f = 0,83 \text{ mq/mq.}$
- c) $H = \text{ml. } 10,00$
- d) lotto minimo mq.500
- e) distanze tra i fabbricati come specificato dal regolamento edilizio comunale.
- f) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme.
- g) distanza confini minimo 5,00ml.
- h) autorimesse private = $10\text{mq}/100 \text{ mc. di costruzione}$
- i) oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) come per le nuove costruzioni
- l) contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali
- m) eventuale convenzionamento per concessione gratuita



Per le zone B3 la nuova edificazione o la ristrutturazione avverrà senza alcun aumento di volume.

- a) I_f = cubatura esistente
- b) H = ml. 10,00
- c) lotto minimo libero
- d) distanze tra i fabbricati come specificato dal regolamento edilizio comunale.
- e) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme.
- f) distanza confini minimo 5,00ml.
- g) autorimesse private = 10mq/100 mc. di costruzione
- h) oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) come per le nuove costruzioni
- i) contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali
- l) eventuale convenzionamento per concessione gratuita

Allo 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 30mq. della superficie utile esistente. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250mq..



Per le zone B4 la nuova edificazione avverrà come specificato comparto per comparto.

Tali zone sono individuate nella cartografia come zone residenziali di completamento a ristrutturazione urbanistica e contrassegnate con la sigla - **RU n°** - ; in tali zone è fatto obbligo di presentare il piano planovolumetrico così come definito all'art.2.3 delle presenti norme e valgono i seguenti indici e parametri:

Zona RU 01:

- a) $I_f = \max 800mc.$ previa demolizione del fabbricato esistente
- b) $H = ml. 10,00$
- c) lotto minimo libero
- d) distanze tra i fabbricati come specificato dal regolamento edilizio comunale.
- e) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme.
- f) distanza confini minimo 5,00ml.
- g) autorimesse private = $10mq/100 mc.$ di costruzione
- h) oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) come per le nuove costruzioni
- i) contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali
- l) eventuale convenzionamento per concessione gratuita

Norme generali per la zona omogenea B.

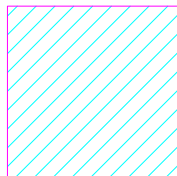
- Su tutte le zone B è ammessa la costruzione a confine su uno o più lotti contigui, fino a raggiungere la dimensione di un intero isolato, purché venga realizzato un piano particolareggiato, redatto dai vari proprietari, con previsioni planovolumetriche.

Zona RU 02:

- a) If = oltre alla superficie utile esistente è ammessa la sopraelevazione, all'interno dell'area di sedime dell'edificio esistente, di n°1 piano con altezza netta interna max. 3.00m.;
- b) oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) come per le nuove costruzioni;
- c) contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali;
- d) eventuale convenzionamento per concessione gratuita.

Norme generali per la zona omogenea B.

- Su tutte le zone B è ammessa la costruzione a confine su uno o più lotti contigui, fino a raggiungere la dimensione di un intero isolato, purché venga realizzato un piano particolareggiato, redatto dai vari proprietari, con previsioni planovolumetriche.



Per le zone B5 la nuova edificazione avverrà nel rispetto degli indici seguenti:

- a) $I_f = 2,5 \text{ mc/mq.}$
- b) $U_f = 0,83 \text{ mq/mq.}$
- c) $H = \text{ml. } 7,50$
- d) lotto minimo $\text{mq. } 500$
- e) distanze tra i fabbricati come specificato dal regolamento edilizio comunale.
- f) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme.
- g) distanza confini minimo $5,00\text{ml.}$
- h) autorimesse private = $10\text{mq}/100 \text{ mc. di costruzione}$
- i) oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) come per le nuove costruzioni
- l) contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali
- m) eventuale convenzionamento per concessione gratuita

Art.7.4 NORME COMPORTAMENTALI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Nelle aree urbanizzate le nuove costruzioni singole devono 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 escludere corpi di fabbrica monolitici, con ampie superfici continue, a favore di soluzioni che prevedono volumi articolati, gradonati etc.).

Salvo situazioni particolari, oggetto di progettazione comprensiva di previsioni planovolumetriche, 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 ambiti ristretti (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 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 essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrà comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

Come principali criteri ispiratori di queste sistemazioni del verde privato di pertinenza degli edifici si possono indicare le seguenti norme:

- 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 minima di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie del lotto non coperta (sarebbe opportuno aggiungere anche delle specie arbustive nella misura di due 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%;
- Dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche esistenti, quando queste siano prevalenti.

Art.7.5 ZONE “C” - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Sono le zone del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali, ai sensi del D.M. 2/4/68.

Ai sensi della legge 18/4/1962 n.167 e della legge 22/10/1971 n.865, all'interno delle zone di espansione sono individuate le aree per interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).

Tali aree sono individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia.

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE11.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento preventivo; la relativa concessione è subordinata alla stipula di convenzione di cui all'art.11 delle presenti norme.

L'intervento preventivo sarà pubblico o privato per le zone di intervento. Le zone di espansione privata vengono individuate planimetricamente in comparti omogenei.

L'individuazione del comparto costituisce obbligatorietà a presentare piano particolareggiato per la sistemazione dell'area per i vari proprietari interessati alla zona.

Nel caso in cui non si arrivasse all'accordo di presentare il progetto unitario su più proprietà, è possibile attivare quanto disposto dall'art.23 della L.1150/42.

Nel caso di inadempienza da parte dei proprietari, trascorso il periodo di validità della convenzione, procederà il Comune con apposito piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il piano particolareggiato di iniziativa privata dovrà rispettare le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale (o Ufficio Urbanistico).

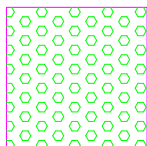
In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre naturali.

In tutte le zone residenziali di espansione ricadenti all'interno della frazione di Osteria del Piano, si prescrive che l'altezza massima consentita (H) sia pari a 7.50ml..

Le zone C si suddividono in:

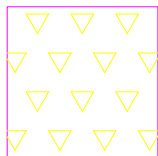
- Zone residenziali di espansione C1.
- Zone residenziali di espansione C2.
- Zone residenziali di espansione per l'edilizia economica e popolare = PEEP C3.

come da piano attuativo convenzionato;



Per le zone C1 si applicano i seguenti indici e parametri:

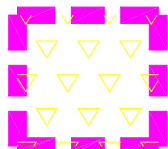
- a) U_t = come da piano attuativo convenzionato;
- b) I_t = come da piano attuativo convenzionato;
- c) H = come da piano attuativo convenzionato;
- d) lotto minimo come da piano attuativo convenzionato;
- e) distanza tra i fabbricati come da piano attuativo convenzionato;
- f) distanza dai confini come da piano attuativo convenzionato;
- g) distanza dalle strade come da piano attuativo convenzionato;
- h) parcheggi come da piano attuativo convenzionato;
- i) aree per verde attrezzato come da piano attuativo convenzionato;
- l) oneri di urbanizzazione primaria come da piano attuativo convenzionato;
- m) oneri di urbanizzazione secondaria come da piano attuativo convenzionato;
- o) contributo commisurato al costo di costruzione come da piano attuativo convenzionato;



Per le zone C2 si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_t = 0,33 \text{ mq/mq.}$;
- b) $I_t = 1 \text{ mc/mq.}$;
- c) $H = \text{ml.}10,00$;
- d) lotto minimo mq. 500;
- e) distanza tra i fabbricati come previsto dal regolamento edilizio comunale;
- f) distanza dai confini ml.5,00;
- g) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme;
- h) parcheggi: così come normato dallo specifico articolo del regolamento edilizio comunale.
- i) aree per verde attrezzato = $12 \text{ mq/ per abitante (100 mc)}$ (urbanizzazione primaria).
- l) oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione delle opere e la concessione delle relative aree, secondo il progetto approvato dal Comune e richiamato in convenzione.
- m) oneri di urbanizzazione secondaria assolti con la costruzione delle opere o come previsto dall'art.5.3 delle presenti NTA.
- n) aree per l'urbanizzazione secondaria, quantificate in base all'art.6.4 delle presenti N.T.A., da cedere, o monetizzare nella misura massima del 40% del totale.
- o) contributo commisurato al costo di costruzione, secondo le indicazioni regionali.

E' prescritto per l'area "C2.a", il cui ambito ricade parzialmente in zona di rispetto di un opera di captazione idropotabile, "che si dovranno evitare dispersione nel terreno di acque di qualsiasi natura al fine di salvaguardare la falda".



Per le zone C3 - P.E.E.P. l'edificazione avverrà con i seguenti indici:

- a) $U_t = 0,5 \text{ mq/mq.}$;
- b) $I_t = 1,5 \text{ mc/mq.}$;
- c) $H_{\text{max}} = \text{ml.13,00}$ pari a 4 piani abitabili;
- d) distanza fra edifici ml.10,00 ;
- e) distanza dai confini ml.5,00 ;
- f) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme.

Art.7.6 NORME COMPORTAMENTALI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

a) - Norme comuni agli interventi nelle zone urbane

Nelle zone di nuova urbanizzazione, 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, nonché le modalità approvvigionamento dell'acqua per il mantenimento di esse, incentivando la costruzione di cisterne di raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

b) – 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 paesaggistiche del luogo.

Di regola le strade di lottizzazione vanno 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, etc.) 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, vanno evitate le opere di pavimentazione con materiali impermeabili e quantomeno vanno 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. Tale indice è ipotizzato intorno al 50% dell'area d'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 di zona di completamento.

Verde pubblico di zona e di viabilità: 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 i tempi e modi di esecuzione, idonee garanzie anche fideiussorie 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 di cm.10 circa, impalcate ad un'altezza di almeno mt.1,50 dal suolo.

Parcheggi: la superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile (a titolo indicativo quantomeno quando questi superino la superficie totale di 1500mq. 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 deve essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono 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 e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed esudanti;

Si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 metri quadrati di superficie.

Art.7.7 RAPPORTI FRA INSEDIAMENTI E SPAZI PUBBLICI

Relativamente al rapporto fra insediamenti e spazi pubblici nelle zone di nuovo impianto, per quanto non specificato nel presente titolo III, si rimanda alle disposizioni del D.M. 02.04.1968, n.1444 e della L.R. 05.08.1992, n.34.

Dette disposizioni prevalgono, in caso di contrasto, sulle presenti N.T.A. e sui contenuti del P.R.G..

Art.7.8 ZONE “D” - ZONE PRODUTTIVE

Norme comportamentali generali per gli interventi nelle zone urbane produttive

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi, considerato il tipo di impatto che questi hanno sul paesaggio, devono essere adottati ulteriori accorgimenti concernenti le aree libere, in particolare, in aggiunta alle dotazioni di verde pubblico previste dagli standard ministeriali, e dalle presenti norme, dovranno essere previste e disciplinate dagli strumenti urbanistici attuativi altre superfici ancorchè private da adibire a verde:

- al 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, visiva e frangirumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante;
- la profondità di detta cortina verde, differenziata in funzione del carattere delle aree separate, potrà oscillare da un minimo di 5/10metri (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 indicati per il verde nelle aree residenziali, con la specificazione che nelle aree produttive il verde di viabilità dovrebbe essere previsto per entrambi i lati almeno per gli assi principali.

Verde privato di pertinenza dei singoli edifici: Richiamata l'opportunità di mitigare l'impatto visivo degli insediamenti produttivi, specie se prossimi a zone paesisticamente sensibili o addirittura ricadenti in aree vincolate ai sensi della 1497/39, in sede di redazione degli strumenti attuativi devono essere impartite 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 dell'arredo urbano.

A titolo indicativo per quanto concerne l'impianto vegetazionale si possono suggerire i seguenti parametri:

- all'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 500metri quadrati di superficie del lotto;
- lungo i confini laterali dei singoli lotti, dovrà essere impiantata una siepe di arbusti sempreverdi impalcati a 30cm. Circa da terra con una distanza interfilare di 70cm. Circa.

Si suggerisce inoltre l'opportunità di specificare le modalità di approvvigionamento dell'acqua per il mantenimento delle aree verdi, incentivando la costruzione di cisterne di raccolta dell'acqua piovana per surrogare ad usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

Finiture e colorazione: i manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre 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.

Indice di impermeabilizzazione: tenuto conto delle considerevoli dimensioni delle superfici che sono interessate da questo tipo di insediamenti, l'opportunità di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli assume maggiore importanza.

I piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione dovranno quindi prevedere un indice massimo d'impermeabilizzazione delle superfici fondiari libere.

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).

**D1 - Zone produttive esistenti e di completamento:**

Sono le zone industriali o artigianali esistenti o in via di completamento e quelle ove è presente un piano attuativo approvato e convenzionato.

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, PR6, PR7, PR8, PR9, PR10, PR11, PR13, PR14, PR15.

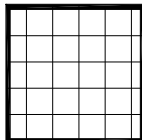
In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Per le zone dove non esiste un piano attuativo approvato e convenzionato si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,6 \text{ mq/mq.}$
- b) $I_c = 0,6 \text{ mq/mq.}$
- c) Distanza dai confini ml.5,00;
- d) distanza fra edifici: come previsto dal R.E.C.;
- e) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme;
- f) $H_{\text{max}} = 10,00 \text{ ml.}$ ad esclusione dei volumi tecnici;
- g) parcheggi (ed eventuali autorimesse): come previsto dal R.E.C.;
- h) oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- i) nel caso in cui in dette zone si preveda l'edificazione con un progetto unitario globale con edifici a schiera l'indice U_f è elevato a $0,70 \text{ mq./mq.}$.

In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali.

In tali aree gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze autoctone di alto fusto di cui all'art.1 della L.R. n.8/87, nel rapporto di una pianta ogni 40mq. di detta superficie.



D2 - Zone produttive di espansione.

Sono le zone su cui verranno insediate le nuove attività produttive artigianali ed industriali, o troveranno posto le attività esistenti che vogliono ristrutturarsi; in tali zone è fatto obbligo di presentazione del piano attuativo di lottizzazione.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, PR6, PR7, PR8, PR9, PR10, PR11, PR13, PR14, PR15.

Le nuove zone sono individuate nelle planimetrie di P.R.G.; il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica (P.I.P. art.27 legge 865) o privata.

Nel caso di piano particolareggiato di iniziativa privata, la concessione è subordinata alla stipula di convenzione, potrà contenere, oltre alle indicazioni dell'art.11 delle presenti norme, il prezzo convenzionato di cessione delle aree.

Nelle due zone di espansione ricadenti in località "Ganga" di cui alla tavola n.5.1 del P.R.G., denominate "D2.a" e "D2.b", si prescrive che la distanza minima dai confini non sia inferiore a 8.00ml.

E' prescritto per l'area "D2.b", per le condizioni di presenza di coltre detritica, *"che il relativo strumento attuativo dovrà essere corredato da una dettagliata indagine che definisca gli spessori della copertura detritica"*

Nella zona di espansione denominata "D2.c" di cui alla tavola n.5.5 del P.R.G., a seguito dell'esaurimento dell'attività di cava e dopo la realizzazione dello specifico piano di recupero prescritto dalla Regione Marche come da delibera D.G.R. Marche n.1057 del 04-04-1978, si può riconoscere l'attività, esistente su una parte dell'area interessata, di frantoio di inerti per l'edilizia; questo a condizione che l'area recuperata sia destinata a parco, con particolare riguardo alla zona più prossima al centro abitato, che dovrà essere opportunamente piantumata secondo la redazione di un apposito piano del verde; si rende inoltre opportuno determinare che la destinazione di zona specifica dell'attività di frantoio potrà essere mantenuta fino alla sua conclusione, dopo di che dovranno essere smantellate le strutture e l'area tornare a far parte del territorio agricolo.

E' prescritto per l'area "D2.d", il cui ambito Est ricade in zona di rispetto di un opera di captazione idropotabile, *"che si dovranno evitare dispersione nel terreno di acque di qualsiasi natura al fine di salvaguardare la falda"*.

E' prescritto per l'area "D2.e", il cui ambito Nord ricade in zona di conoide detritica, *"che il relativo strumento attuativo dovrà essere corredato da una dettagliata indagine atta alla definizione delle caratteristiche geomeccaniche del detrito di falda che consenta di attestare l'idoneità del sito in relazione alle previsioni urbanistiche"*.

E' prescritto, inoltre, l'obbligo di prevedere e localizzare, qualora le aree non ne risultassero già fornite, di idonei impianti di depurazione adeguatamente dimensionati.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_t = 0,65$ mq/mq.
- b) S_f = Superficie fondiaria: non deve superare l' 80% della Superficie Territoriale St.
- c) $I_c = 0,65$ mq/mq.
- d) $H = 10,00$ ml. ad esclusione dei volumi tecnici;
- e) Distanze dai confini: minima 5,00 ml.;
- f) distanza fra edifici: come previsto dal R.E.C.;
- g) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme;
- h) parcheggi pubblici: come previsto dal R.E.C.;

- i) oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune e richiamati in Convenzione.
- l) standard urbanistici come da art.6.4 delle presenti norme.
- m) nel caso in cui in dette zone si preveda l'edificazione con un progetto unitario globale con edifici a schiera, l'indice Ut è elevato a 0,70 mq./mq..

In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali.

In tali aree gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze autoctone di alto fusto di cui all'art.1 della L.R. n.8/87, nel rapporto di una pianta ogni 40mq. di detta superficie.

Nelle aree di espansione artigianale ed industriale, non ancora a regime, le zone che i P.d.L. o i P.I.P. destinano a verde pubblico o verde attrezzato dovranno essere piantumate con le essenze autoctone di alto fusto specificate al punto precedente, nel rapporto di due piante ogni 100mq. di superficie destinata a verde.

Inoltre:

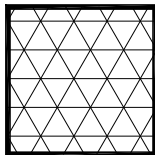
- la viabilità di lottizzazione dovrà essere alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente di rapido accrescimento, distanziate fra loro per non più di mt.20;
- le recinzioni dei lotti dovranno essere schermate da siepi sempreverdi;
- i movimenti di terra effettuati dovranno essere limitati al minimo indispensabile e rinverditati ad ultimazione dei lavori; detti movimenti di terra dovranno essere adeguatamente rifiniti e modellati in modo tale da evitare brusche rotture nei punti di raccordo fra i piani di campagna preesistenti e quelli nuovi artificialmente creati.
- in queste zone è fatto obbligo di prevedere e localizzare, qualora le aree non ne risultassero già fornite, impianti di depurazione adeguatamente dimensionati.

L'attuazione degli interventi sopra specificati dovrà essere regolamentata con atti unilaterali d'obbligo o con convenzione, precisando anche le modalità ed i criteri con cui assolvere alla manutenzione.

Per gli interventi che, per la qualità delle caratteristiche del paesaggio e per la loro estensione, assumono un certo rilievo, l'Amministrazione Comunale potrà predisporre specifici progetti esecutivi da concordare con il Corpo Forestale competente.

All'interno della zona produttiva di nuova espansione prevista in località Ganga sulla destra orografica del Cesano, in tutte le aree interessate da ambiti di tutela integrale ed individuate nella cartografia con apposita campitura, è vietata l'edificazione; tali zone vincolate potranno essere utilizzate ai fini del reperimento delle superfici a standard quali verde pubblico e/o parcheggi. Inoltre, gli oneri per la realizzazione sia del tracciato della strada a destra e sinistra del fiume Cesano che il relativo ponte per l'attraversamento del fiume stesso, previsti dal P.R.G., saranno a totale carico della lottizzazione dell'area di nuovo impianto.

Gli esemplari di gelsi in filare, ubicati all'interno della prevista zona di nuova espansione in località Ganga lungo la S.S. 424 Val Cesano, in sede di redazione del piano attuativo, andranno opportunamente salvaguardati.



D3 – Zone produttive di saturazione

Sono le zone Produttive esistenti o in via di completamento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, PR6, PR7, PR8, PR9, PR10, PR11, PR13, PR14, PR15.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

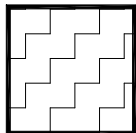
Per le zone dove non esiste un piano attuativo approvato e convenzionato si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,6$ mq/mq.
- b) $S_c = 0,6$ mq/mq.
- c) Distanza dai confini ml.5,00;
- d) distanza fra edifici: come previsto dal R.E.C.;
- e) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme;
- f) $H_{max} = 11,00$ ml. ad esclusione dei volumi tecnici;
- g) parcheggi (ed eventuali autorimesse): come previsto dal R.E.C.;
- h) oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- i) nel caso in cui in dette zone si preveda l'edificazione con un progetto unitario globale con edifici a schiera l'indice U_f è elevato a $0,70$ mq./mq..

In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali.

In tali aree gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze autoctone di alto fusto di cui all'art.1 della L.R. n.8/87, nel rapporto di una pianta ogni 40mq. di detta superficie.

Nelle zone “D3.a di cui alle tavole n.5.3 e 5.4 del P.R.G. e D3.b di cui alla tavola 5.10 del P.R.G., si prescrive la redazione di apposito piano del verde con le modalità di cui all'art.6.1 delle NTA del P.R.G., che sarà vincolante ai fini del rilascio della concessione edilizia e della certificazione di ultimazione lavori; tale piano dovrà prevedere una adeguata ed intensa piantumazione di tutta l'area in questione.



D4 – Zone di completamento senza edificazione.

Sono aree scoperte al servizio delle attività produttive artigianali e/o industriali che hanno semplicemente la destinazione d'uso di servizio produttivo ma non producono indici edificabili.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

1. aree di stoccaggio materiali inerti e compatibili con la permanenza all'aperto in quanto non disperdenti al suolo ed in atmosfera fino ad una altezza massima di ml.3.00;
2. aree di parcheggio interno alle attività
3. piazzali per lavorazioni compatibili all'aperto e soggette comunque alla preventiva autorizzazione della ASL,
4. Spazi di manovra necessari alle lavorazioni

In queste zone il PRG si attua in maniera diretta a secondo del tipo di intervento richiesto e comunque previa autorizzazione e progetto delle aree di stoccaggio e della viabilità da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia. E' vietata l'utilizzazione delle aree a scopi edificatori sia fuori terra che interrati.

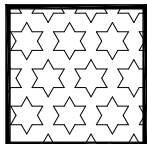
Sono consentiti interventi di livellamento funzionali all'utilizzo di cui sopra, pavimentazioni, movimenti terra limitati allo stretto necessario e secondo il progetto di utilizzo, recinzioni, ecc...

In tali zone è fatto obbligo di realizzare una schermatura, almeno sui lati prospicienti le strade pubbliche o gli edifici contermini, realizzata con l'utilizzo di alberature, possibilmente sempreverdi, scelte fra quelle consentite dalle presenti norme ed atte ad impedire la visuale dall'esterno verso l'interno di tali aree.

Le aree in questione nel momento in cui non fossero più utilizzate per le attività originarie, torneranno automaticamente ad avere destinazione agricola, sulla base di un apposito Piano di Ripristino.

Nella zona "D4.a" di cui alla tavola 5.10 del P.R.G., si prescrive la redazione di apposito piano del verde con le modalità di cui all'art.6.1 delle NTA del P.R.G., che sarà vincolante ai fini del rilascio della concessione edilizia e della certificazione di ultimazione lavori; tale piano dovrà prevedere una adeguata ed intensa piantumazione di tutta l'area in questione.

Nella zona "D4.b" di cui alla tavola 5.3 e 5.4 del P.R.G., si prescrive che sarà escluso l'utilizzo della stessa come area di stoccaggio di materiali inerti.



D5 - Zona per campeggio.

Zona urbanistica di nuovo impianto destinata all'insediamento di attrezzature ricettive all'aperto e di attrezzature di servizio compatibili per la sosta ed il soggiorno di turisti di norma provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento e soggiorno.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento preventivo esteso a tutta l'area interessata che tenga conto delle particolari caratteristiche storico monumentali ed ambientali della zona.

Le strutture da realizzare, destinate a servizi per il campeggio, dovranno essere rispettose delle tipologie e dei materiali tipici della produzione locale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

esclusivamente negli edifici esistenti, RE3, RE4, RE5, RE10, ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante.

in tutta la superficie, UP5, è ammessa la realizzazione di attrezzature all'aperto per lo sport ed il tempo libero, la realizzazione di strutture di servizio come bagni, docce e servizi comuni, nel rispetto degli indici di zona.

In sede di formazione del piano particolareggiato, sono da definirsi le eventuali opere di mitigazione dell'impatto visivo realizzate mediante la formazione di cortine alberate costituite da essenze autoctone o naturalizzate previste dalle presenti norme, di altezza non inferiore a m.3,00 all'impianto, e per le quali si deve garantire l'attecchimento o la loro sostituzione.

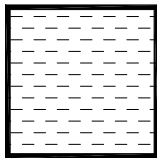
L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

- $U_t = 0,05$ mq/mq.
- H. = ml.4,00.
- Distanze dai confini: minima 5,00ml..
- Distanze dalle strade vedi art6.2 delle presenti norme;
- Spazi di sosta e parcheggi ad uso pubblico = 5% della superficie territoriale.
- Verde attrezzato: 10% della superficie territoriale con dotazione vegetazionale minima di un albero ad alto fusto e di 10 arbusti ogni 50mq. di superficie scelti fra le essenze autoctone o naturalizzate previste dalle presenti norme

In sede di piano attuativo della zona di nuova previsione per campeggio, andranno individuate soluzioni adeguate per quanto attiene la viabilità ed accessibilità dell'area, che dovranno svilupparsi all'interno della stessa, tenendo conto sia della morfologia del terreno che della vegetazione esistente.

In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali.

E' prescritto per tale area "D5" che gli interenti edificatori dovranno essere limitati alle zone con acclività inferiore al 30%.



D6 - Zona di espansione per strutture dello spettacolo e dello svago.

Tale zona è destinata a strutture dello spettacolo e dello svago e per la sua attuazione è prevista la redazione di un piano attuativo.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: PR11, PR12.

L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

- $U_f = 0,60$ mq/mq.
- $H. = ml.9,50$.
- Distanze dai confini: minima 5,00 ml., salvo distanze inferiori indicate nel progetto planovolumetrico.
- Distanze dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme;
- Parcheggi ad uso pubblico = 40 mq. ogni 100 mq. di Su ammessa (urbanizzazione primaria).
- Verde pubblico attrezzato: 40 mq. ogni 100 mq. di Su ammessa (urbanizzazione primaria).

In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali.

E' prescritto per l'area "D6", il cui ambito è parzialmente interessato da materiale detritico, "che in fase di redazione del relativo strumento attuativo si dovrà procedere ad una analisi di dettaglio volta alla caratterizzazione dei terreni dal punto di vista geomeccanico"

Art.7.9 RAPPORTI FRA INSEDIAMENTI E SPAZI PUBBLICI

Relativamente al rapporto fra insediamenti e spazi pubblici nelle zone di nuovo impianto, per quanto non specificato nel presente titolo III, si rimanda alle disposizioni del D.M. 02.04.1968, n.1444 e della L.R. 05.08.1992, n.34.

Dette disposizioni prevalgono, in caso di contrasto sulle presenti N.T.A. e sui contenuti del P.R.G..

Art.7.10 ZONE “F” - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI O PRIVATI

Tali zone sono suddivise in n.3 sottozone e sono destinate a tutte quelle attrezzature, edifici ed attività che rivestono carattere di pubblico interesse sia di iniziativa pubblica che privata; le sottozone sono denominate come di seguito:

- Sottozona F1 (attrezzature, edifici ed attività pubbliche);
- Sottozona F2 (servizi privati di interesse generale);
- Sottozona F3 (servizi generali comprensoriali pubblici o privati).

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, nelle aree di limitata estensione; sulle aree invece che costituiscono un comparto da realizzare interamente si applica il piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. Le aree a p.p. sono indicate nelle planimetrie di P.R.G.

**Sottozona F1:**

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12.

In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

$I_t = 2.00 \text{ mc/mq.}$

$H_{\text{max}} = 9.00 \text{ mt.}$

distanza dai confini = 5.00ml.

distanza fra edifici = ml.10,00;

distanza dalle strade vedi art6.2 delle presenti norme;

Per quanto riguarda la zona F1 prevista in località Pietraselce, gli usi ammissibili in detta area saranno limitati ai soli servizi ed attrezzature a servizio della viabilità, ai parcheggi pubblici, ai parchi pubblici attrezzati o al verde naturale, alle attività ricreative e sportive, con esclusione comunque di ogni edificazione; l'attuazione di detta previsione andrà inoltre subordinata alla preliminare predisposizione di un progetto di dettaglio che preveda una adeguata piantumazione e sistemazione a verde.

**Sottozona F2:**

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: UP3, UP13, UP14.

In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

$I_t = 1.00 \text{ mc/mq.}$

$H_{\text{max}} = 9.00 \text{ mt.}$

distanza dai confini = 5.00ml.

distanza fra edifici = ml.10,00;

distanza dalle strade vedi art6.2 delle presenti norme;

In tali zone debbono comunque essere rispettati i rapporti massimi di cui all'art.5 punto 2) del D.M. 1444/68 e per quanto attiene gli insediamenti a carattere commerciale al rispetto delle normative settoriali vigenti e specificatamente alla L.R. 26/98.



Sottozona F3:

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: UP1, UP3, UP6, UP13, UP14.

In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

$It = 1.50 \text{ mc/mq.}$

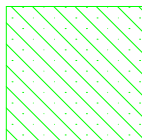
$H.\text{max} = 9.00\text{mt.}$

distanza dai confini = 5.00ml.

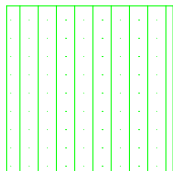
distanza fra edifici = ml.10,00;

distanza dalle strade vedi art6.2 delle presenti norme;

In tali zone debbono comunque essere rispettati i rapporti massimi di cui all'art.5 punto 2) del D.M. 1444/68 e per quanto attiene gli insediamenti a carattere commerciale al rispetto delle normative settoriali vigenti e specificatamente alla L.R. 26/98.



Zone “T” – zona tecnico distributiva di espansione
Vedi D.P.G.R. N.592 del 20.02.1990



Zone “T1” – zona tecnico distributiva di completamento

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:

Uffici pubblici di ogni ordine, uffici privati, banche ed istituti, attività commerciali di interesse urbano, supermercati, ristoranti, alberghi, ecc. nonché servizi ed attrezzature in genere di interesse urbano.

Sono consentite anche le attività artigianali purché di servizio, magazzini di deposito e sale per esposizione.

La residenza è ammessa nella misura del 20% della volumetria consentita.

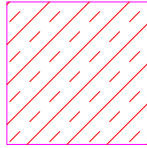
Sono previsti i seguenti indici:

$I_f = 2,50 \text{ mc/mq.}$

$H. = 10,00 \text{ m.}$

$P. = \text{parcheggi pubblici} = 2.500 \text{ mq./Ha.}$

Art.7.11 ZONE “G” - ZONE VERDI



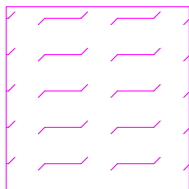
1) ZONA “G1” - Zone a verde attrezzato

Queste zone, di interesse pubblico, sono destinate alla realizzazione di giardini e parchi e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Su queste zone, oltre le attrezzature per il gioco, possono essere realizzate unicamente costruzioni precarie, anche ad uso ristoro e comunque sempre nel rispetto del massimo decoro, da concedere in diritto d'uso regolato dalla stipula di una convenzione che garantisca l'accesso e la fruizione pubblica delle aree e delle attrezzature revocabile nel tempo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,01 \text{ mq/mq.}$, in aggiunta ai volumi esistenti;
- b) $\text{parcheggi} = 1/20 \text{ della } S_f$;
- c) $\text{altezza massima} = 3,50 \text{ mt.}$



2) ZONA “G2” - Zone destinate a parco fluviale

Queste zone sono destinate alla realizzazione di parchi a carattere paesaggistico ambientale.

Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica che sarà esteso a tutta l'area perimetrata dal PRG.

In tali aree sono ammessi interventi volti alla creazione di attività sportive e ricreative tipo maneggi, pesca sportiva, itinerari pedonali, ciclabili e per l'attività ippoturistica, ecc..

Gli interventi nell'area devono essere limitati al recupero del patrimonio edilizio e delle opere esistenti (fabbricati rurali, stalle, fienili, laghetti artificiali, viabilità rurale, ecc.) per renderle funzionali ai nuovi usi. Si ritengono ammissibili solo nuove piccole opere pertinenti alle opere esistenti funzionali allo svolgimento dei nuovi usi (piccoli parcheggi, miglioramento della viabilità esistente, verde attrezzato, piazzole, panchine, barbecue, ecc.).

Gli impianti, i servizi nonché le attrezzature di ristoro e accoglienza relative ai nuovi usi, dovranno trovare collocazione negli immobili esistenti.

Oltre all'uso Pubblico sono ammesse attività commerciali al minuto e pubblici esercizi esclusivamente negli edifici e manufatti esistenti.

Gli interventi dovranno rispettare le stesse norme comportamentali per gli interventi in zona agricola delle presenti N.T.A.; mentre per i fabbricati di interesse storico dovranno essere rispettate le norme di cui all'art.8.6.1 delle presenti NTA.

Il verde a parco deve essere previsto nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche e delle essenze arboree tipiche della zona, come disposto dall'art.6.1, gruppo A delle presenti NTA.

Sono consentiti interventi di sistemazione delle sponde fluviali, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Qualsiasi manufatto per la creazione di percorsi pedonali o ciclabili deve rispettare l'orografia della zona.

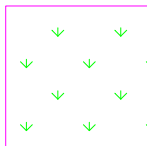
Per gli ambiti di tutela individuati nell'area vigono tutte le disposizioni delle presenti N.T.A..

In queste zone, possono essere realizzate unicamente costruzioni precarie, anche ad uso ristoro e comunque sempre nel rispetto del massimo decoro, da concedere in diritto d'uso regolato dalla stipula di una convenzione che garantisca l'accesso e la fruizione pubblica delle aree e delle attrezzature revocabile nel tempo.

Per quanto concerne la specifica zona “G2.a” evidenziata nella tavola n.5.4 del P.R.G., si prescrive che il lago artificiale dovrà avere dimensioni e profondità limitate ed essere realizzato, così come ogni altro movimento di terreno, al di fuori della tutela integrale del fiume Cesano; i materiali derivanti dallo scavo dovranno comunque essere compattati in sito; le eventuali strutture collegate all'attività ricreativa dovranno essere realizzate in legno; al piano particolareggiato andrà allegato uno specifico progetto del verde con il quale andrà definita nel dettaglio la sistemazione del verde di tutta l'area, specificando quantità e qualità delle essenze vegetazionali da mettere a dimora.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_t = 0,01 \text{ mc/mq}$;
- b) altezza massima = 3,50 mt.



3) ZONA “G3” - Zone a parco

Sono consentite solo destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche di servizio ed attrezzature pubbliche.

In tale zona Il P.R.G. si attua tramite P.P. di iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro di comparto individuato nella planimetria di P.R.G., con vincolo di inedificabilità sulle aree libere.

Il P.P. deve prevedere:

- l'utilizzazione a parco pubblico naturale, nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche e delle essenze arboree tipiche della zona, con esclusione di attrezzature coperte.
- Qualsiasi manufatto per la creazione di percorsi pedonali o ciclabili deve rispettare l'orografia della zona.

Le pavimentazioni, l'illuminazione e le opere di arredo dovranno essere rispettose delle tradizioni;

- le modalità di intervento e le destinazioni d'uso per gli edifici esistenti che non comportino aumento delle superfici utili Su esistenti. E' vietata comunque la costruzione di nuovi edifici o manufatti anche precari con qualsiasi destinazione d'uso.

In assenza del P.P. non sono ammesse trasformazioni del territorio incompatibili con le funzioni e le destinazioni d'uso sopra enunciate, nonché l'uso delle aree a deposito o discarica di qualsiasi materiale.

Per quanto concerne gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi regolati dall'art. 31, L 457/78, nel rispetto delle seguenti destinazioni d'uso e comunque senza alcun aumento di cubatura:

- residenza
- servizi ed attrezzature pubbliche
- attrezzature ricettive e agrituristiche.

CAPO VIII°

VINCOLI SPECIALI E TUTELA DELL'AMBIENTE

Art.8.1 LE ZONE DI TUTELA

Il P.R.G. individua, a seguito anche delle indicazioni del Piano Paesaggistico Ambientale Regionale, le zone di tutela soggette a particolare rispetto per salvaguardare gli aspetti di valenza ambientale, paesaggistica e storico-culturale.

Le zone di tutela sono le seguenti:

- a) zone di rispetto cimiteriale;
- b) zone di rispetto stradale;
- c) zone di tutela dei centri e nuclei storici;
- d) zone di tutela degli edifici storici extraurbani;
- e) zone di tutela dei punti panoramici e strade panoramiche;
- f) zone di tutela fluviale;
- g) zone di tutela dei crinali;
- h) tutela del sistema geomorfologico;
- i) zone boscate ed a pratipascolo;
- j) zone acclivi con pendenza superiore al 30%;
- k) tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- l) zona di tutela idrogeologica.

Gli interventi, se consentiti, con eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria potranno essere attuati solo previa specifica indagine geotecnica che ne accerti la fattibilità.

Sono comunque fatti salvi tutti i casi contemplati nel disposto dell'art.60 delle NTA del PPAR (esenzioni).

Per quanto riguarda la definizione degli ambiti di tutela definitivi, per i crinali ed i corsi d'acqua, il P.R.G. prevede il mantenimento dei soli ambiti permanenti di tutela così come definiti dal P.P.A.R., così come prescrive il punto c) dell'art.3 del P.P.A.R. che testualmente recita: "Le prescrizioni di base permanenti, indicate per alcune delle categorie di paesaggio, debbono essere assunte come soglia minima ed inderogabile anche in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici generali."

Tale scelta è conseguente alla particolare conformazione del territorio Comunale nel quale la presenza di numerosi crinali e corsi d'acqua, anche in prossimità dei centri abitati, fa sì che se si mantenessero gli ambiti di tutela provvisori, così come definiti dal P.P.A.R., l'intero territorio Comunale verrebbe a trovarsi in una situazione alquanto disagiata a causa della notevole estensione delle aree sottoposte a vincolo.

In tutte le aree sottoposte a tutela integrale eventualmente ricomprese all'interno di comparti di nuova edificazione, non esenti ai sensi dell'art.60 delle NTA del PPAR, è prescritta la destinazione a verde pubblico e/o privato.

Art.8.2 ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Nell'ambito dell'area di rispetto dei Cimiteri definite da apposito perimetro sono consentiti i seguenti interventi per concessione diretta:

- piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto dei defunti con concessione a titolo precario;
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione sugli edifici esistenti;
- opere di urbanizzazione primaria ed i servizi funzionali alla destinazione d'uso delle aree.

Art.8.3 LE ZONE DI RISPETTO STRADALE

Le zone di rispetto stradale sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata a partire dal ciglio della sezione stradale; tale distanza minima è determinata dalla legislazione vigente in materia di circolazione stradale e da quanto disposto nei precedenti articoli 18 e 18bis.

Esse sono individuate nelle tavole di P.R.G.

Le zone di rispetto stradale inedificate possono essere soggette ad esproprio e sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, cabine ENEL quando si dimostri l'impossibilità di localizzarle in altre parti del lotto, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Le zone di rispetto stradale confinanti con zone soggette a piano particolareggiato devono essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza.

Nelle zone di rispetto è consentita, mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, in aggiunta a quelle per cui esiste specifica localizzazione.

Tali stazioni devono essere collocate alle distanze minime della sede stradale consentite dalla legislazione vigente in materia. - Esse devono essere collocate ad una reciproca distanza non inferiore a 1.000 metri e comunque secondo la normativa e le procedure vigenti.

All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche e normative del P.R.G.

Gli edifici esistenti ricadenti in tali zone possono essere soggetti:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne
- c) ampliamento, quando ciò sia necessario per rendere abitabile l'immobile, sotto il profilo igienico-sanitario con una superficie massima di mq.30, nel rispetto della L.R. 24.05.75, n.34.

Qualora l'edificio ricada solo parzialmente nella zona di rispetto stradale, oltre agli interventi di cui al precedente comma, sono consentiti ampliamenti, da realizzarsi sul lato o parte dell'edificio opposto al fronte stradale, nel rispetto degli indici di zona in cui sono classificati.

Art.8.4 (OMISSIS)

Art.8.5 ZONE DI TUTELA DEI CENTRI E NUCLEI STORICI

All'interno degli ambiti di tutela dei centri e nuclei storici così come riportati negli elaborati grafici, si applicano le norme di tutela integrale previste dall'art.39 del PPAR.

Art.8.5.1 EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI DI PARTICOLARE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE E RELATIVI AMBITI DI TUTELA.

Norme ed indirizzi generali

Le presenti norme ed indirizzi integrano quanto già in materia di nuovi interventi in zona agricola e in materia di interventi sul patrimonio architettonico-ambientale esistente in quanto già disposto dalla L.R.13/90 e dal P.P.A.R. della Regione Marche.

Per tutti gli edifici sia urbani che extra-urbani, individuati nelle tavole 3.5a e 3.5b, gli interventi ammissibili saranno limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Relativamente ai nuovi interventi si prescrive quanto segue:

I nuovi edifici residenziali comprese le loro eventuali pertinenze dovranno essere caratterizzati dall'uso di materiali tradizionali (mattoni, pietra, intonaco);

I manufatti edilizi non residenziali nè costituenti pertinenza residenziale potranno essere realizzati anche utilizzando materiali non tradizionali.

Tutti i nuovi interventi edilizi realizzati in zona agricola dovranno essere caratterizzati nella loro immagine esteriore da colori tipici delle pietre e terre locali; è rigorosamente vietato l'uso del colore bianco nelle tinteggiature;

Ai sensi dell'art. 72 del R.E. tipo regionale, il Sindaco può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di mura di cinta, al fine di uniformare alle prescrizioni delle presenti norme, situazioni esistenti particolarmente stridenti con contesti paesaggistico-ambientali di elevato valore, mediante intimazione nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione lavori;

Relativamente al patrimonio edilizio esistente le schede alla presente allegate, specificano le tipologie di intervento ammesse per ciascun "bene censito" ed il tipo di tutela prescritto per l'ambito paesaggistico-ambientale in cui è inserito; in generale comunque:

gli interventi di manutenzione dovranno essere sempre realizzati in modo tale da rispettare da valorizzare gli aspetti architettonico-ambientali complessivi dell'edificio;

gli interventi di ampliamento ammissibili dovranno organicamente integrarsi con i volumi preesistenti sia negli aspetti formali che in quelli architettonico-edilizi.

Particolare cura dovrà essere posta alle finiture ed agli infissi; questi ultimi preferibilmente dovranno essere realizzati con materiali tradizionali e comunque sempre di colore del legno oppure verdi o marroni;

Le recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno, o in muratura tradizionale tipica dei luoghi; le recinzioni in muratura sono ammesse solo se di pertinenza di edifici residenziali e comunque devono essere caratterizzate da forme semplici e lineari, ai vari tipi di recinzione ammessi dovrà, in genere, essere associata l'utilizzazione di siepi e piante autoctone.

I tabernacoli e le edicole presenti nelle aree agricole sono soggetti solo ad interventi di restauro conservativo e l'ambito immediatamente circostante sino alla profondità di un raggio di 50 mt. è sottoposto a tutela integrale.

Nelle zone agricole gli interventi autorizzati o concessi non potranno essere considerati ultimati ai sensi dell'art. 45 del R.E. tipo regionale, qualora non risultassero conformi in toto alle presenti norme, indirizzi e prescrizioni.

Gli interventi ammessi per i singoli edifici di cui all'allegato 7C del P.R.G. "schede beni architettonici", sono così definiti:

- a) per gli edifici sparsi di interesse storico è ammesso solo il restauro e risanamento conservativo nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) gli edifici ricadenti all'interno di centri o nuclei storici (Zone "A"), saranno soggetti alla normativa dell'eventuale Piano Particolareggiato del centro Storico vigente e ove non presente alla redazione di

specifico Piano Particolareggiato del centro Storico; in mancanza di detto Piano sono ammessi solo il restauro e risanamento conservativo nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Negli ambiti di tutela degli edifici, nuclei e centri storici di cui al presente articolo, così come perimetrali dal P.R.G., è prescritto il rispetto della tutela integrale di cui all'art.27 del PPAR.

Art.8.5.2 ZONE ARCHEOLOGICHE

Nelle aree archeologiche individuate nelle tavole del P.R.G. e nel relativo ambito di tutela, fermo restando le eventuali disposizioni più restrittive disposte dalla Soprintendenza archeologica, si applica la tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle NTA del PPAR.

E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura maggiore di cm.50 che deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche.

Per quanto non espressamente specificato nel presente articolo, si farà comunque riferimento all'art.41 delle NTA del PPAR.

Art.8.6 ZONE DI TUTELA DEI PUNTI PANORAMICI E STRADE PANORAMICHE

All'interno degli ambiti di tutela dei punti panoramici e delle strade panoramiche così come riportate negli elaborati grafici, si applicano le norme di tutela previste dall'art.43 del PPAR.

Art.8.7 ZONE DI TUTELA FLUVIALE

Tali zone sono destinate al rispetto dei corsi d'acqua e relativi contesti sotto il profilo ambientale e naturalistico e sotto il controllo del regime idraulico, nel mantenimento delle attività agricole esistenti. All'interno di queste zone sono definiti degli ambiti di tutela dove sono vietati:

- ogni tipo di nuova edificazione, compresi gli interventi di ampliamento di edifici rurali già esistenti;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ad eccezione delle essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolato dalla L.R. n. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. n.34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- le opere o i manufatti per la conduzione dei fondi agricoli circostanti (muri, opere di regimazione, apertura di strade etc.);
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- il transito con mezzi motorizzati fuori da strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari ad esclusione della segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circ. Ministero LL.PP. 09.02.1979, n.400;
- l'aratura di profondità superiore a cm.50;
- gli interventi di trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati.
- 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;
- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. Nelle cave esistenti autorizzate ai sensi della L.R. n. 37/80, Art. 3,4,5, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione ricevuta e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area, di cui alla citata L.R. n. 37/80, Art. 3, lettera d, che tiene conto del progetto di recupero ambientale. Al di fuori di tale prescrizione non è ammessa nessuna ulteriore attività estrattiva.

In queste zone sono ammessi gli interventi volti al disinquinamento; al miglioramento della vegetazione riparia; al miglioramento del regime idraulico con interventi di pulizia fluviale che possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque, e comunque senza alterare l'ambiente fluviale nel suo complesso; la realizzazione delle opere di attraversamento viario ed impiantistico sarà ammessa solo se realizzata con soluzioni tecniche che non prevedano sviluppi planimetrici paralleli alle zone fluviali ed ai relativi corsi d'acqua.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art.31, L. 457/78, comunque senza alcun aumento di cubatura, ad eccezione dei fabbricati di interesse storico censiti per i quali vigono le disposizioni delle presenti norme: sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni d'uso nel rispetto delle norme della L.R. 13/90:

- conservazione delle attività agricole esistenti che non comportino la costruzione di fabbricati di servizio e/o serre a carattere permanente;
- servizi ed attrezzature pubbliche.
- residenza esistente non connessa ad attività agricola.

Il recupero degli edifici disabitati deve avvenire nel rispetto delle destinazioni d'uso sopra indicate.

E' vietata comunque la costruzione di nuovi edifici o manufatti anche precari con qualsiasi destinazione d'uso.

In tali zone il P.R.G. si attua tramite piani particolareggiati di recupero ambientale di cui all'art.57 delle N.T.A. del P.P.A.R. che prevedono:

- il mantenimento delle alberature e della vegetazione esistente, nonché la forestazione anche tramite nuovi impianti di essenze arboree caratteristiche della flora alveale e fluviale;
- la conservazione di costruzioni o manufatti idraulici in rapporto storico e funzionale con il corso d'acqua (prese d'acqua, canali minori, etc.);
- la creazione di percorsi pedonali o ciclabili pubblici o in servitù di pubblico passaggio con esclusione di attrezzature coperte, si escludono nella realizzazione di nuovi percorsi l'utilizzo di pavimentazioni impermeabili, preferendo manti naturali in terra battuta o in ghiaia.;
- le modalità di intervento e le destinazioni d'uso per gli edifici esistenti.

Art.8.8 ZONE DI TUTELA DEI CRINALI

In fase di adeguamento dei vincoli prescritti dal P.P.A.R. a tutela dei crinali, il P.R.G. definisce gli ambiti di tutela dei medesimi assumendo quelli corrispondenti agli ambiti definiti ai sensi dell'art. 30 N.T.A. del P.P.A.R. così come riportato negli elaborati di P.R.G.

In tali ambiti di tutela valgono le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- nei fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia; per gli stessi fabbricati e impianti di nessun valore sono ammessi interventi di recupero edilizio;
- sono vietati gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- è vietata la realizzazione di silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- è vietata la realizzazione di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- sono vietate le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art.57 del PPAR. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63bis del PPAR con le procedure di cui agli articoli 27 e 63ter del PPAR;
- sono vietati il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di m.20 per lato.

Art. 8.9 TUTELA DEL SISTEMA GEOMORFOLOGICO: EMERGENZE GEOLOGICHE, GEOMORFOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE.

Al riguardo sono state acquisite le indicazioni cartografiche dell'indagine geologia e geomorfologica, condotta ai sensi del P.P.A.R., preliminare alla stesura del P.R.G., e riportate negli elaborati di Piano. Tali indicazioni costituiscono elemento di vincolo come di seguito definito.

VINCOLI DI ORDINE GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO

Pericolosità geologica

Lo studio geologico del territorio comunale, eseguito ai sensi della circolare Regionale n.14/90, ha definito la carta di sintesi del citato studio in cui sono individuate le aree territoriali che presentano diversi livelli di pericolosità geologica, articolati nei seguenti:

- a. - elevata pericolosità geologica (***tutela integrale***)
- b. - assenza di pericolosità geologica

In relazione alle citate condizioni di pericolosità geologica, si sono definite norme di limitazione alla utilizzazione di tali aree, sulla base della seguente normativa:

- a) -aree di elevata pericolosità geologica (***tutela integrale***)

In tali aree, che generalmente presentano condizioni geologiche di elevato pericolo, quali frane attive, paleofrane in condizioni di precaria stabilità, in condizioni di piene ordinarie ecc., è vietato ogni intervento antropico (edificazione ecc.). Per gli interventi in esenzione, che debbano necessariamente essere eseguiti, si richiedono approfondite indagini morfologiche, geologiche, geotecniche geofisiche e progetti operativi di presidio delle aree e/o di annullamento del pericolo risultante dal citato studio.

- b) -aree con assenza di pericolosità geologica

In tali aree, che presentano condizioni geologiche definibili "normali", si richiedono indagini geologiche conformi alla normativa vigente.

VINCOLI DI ORDINE IDROGEOLOGICO DI SORGENTI E POZZI (EMERGENZE IDRICHE)

A - Aree di tutela assoluta (integrale)

L'ambito zona di tutela assoluta è definito come ambito geometrico di **10 mt. di raggio intorno all'emergenza** idrica ed è relativa esclusivamente alle opere di presa (sorgenti o pozzi). Tale area deve essere recintata e provvista di opere di regimazione idraulica per le acque meteoriche, per evitare infiltrazioni inquinanti.

L'estensione della zona di tutela assoluta può essere adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

B - Area di tutela delle emergenze idriche

Gli ambiti di tutela idrogeologica delle sorgenti o pozzi sono stati delimitati, in relazione alle risorse idriche da tutelare e nel rispetto della normativa specifica, con una estensione di raggio non inferiore a **200 metri** rispetto al punto di captazione. L'ambito di tale estensione è stato definito in relazione al bacino idrogeologico dell'emergenza idrica ed alle caratteristiche idrogeologiche del bacino stesso che determina diversificate situazioni locali di vulnerabilità e rischio della risorsa.

Negli ambiti di tutela idrogeologica sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimenti di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave;
- apertura di pozzi (l'eventuale autorizzazione per l'esecuzione di un'opera di presa idrica può essere rilasciata solo se un accurato studio idrogeologico dimostra la non relazione con il pozzo oggetto di tutela);
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Negli ambiti di tutela idrogeologica è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si dovranno adottare, ove possibile, misure atte al loro allontanamento.

MODALITA' DI ATTIVAZIONE OPERE DI PRESA

Nella progettazione e esecuzione di opere di captazione di acque superficiali si dovranno applicare le norme di cui ai comma precedenti, curando in particolare le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

Art. 8.10 ZONE BOScate E A PRATI PASCOLO E TUTELA DEL SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

Prescrizioni generali e particolari

A) Prescrizioni generali

A1) Negli ambiti di **tutela integrale**, escluse le aree urbanizzate, sono vietate:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, compresi gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le specie infestanti e gli impianti di tipo produttivo-industriale.
Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 7/85 e 8/87 con le successive integrazioni e modificazioni, nonché quanto previsto dalla LR 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate.⁽¹⁾
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per l'attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di tabelle, cartelli e di manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9.2.1979 n. 400;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti per le quali valgono le norme stabilite dalla L.R. 71/97 e dalle successive modifiche ed integrazioni e dal Piano Provinciale Attività estrattive.
- g) la realizzazione segnatamente di discariche per R.S.U., di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) 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.

Negli ambiti a "tutela integrale", **con esclusione delle foreste demaniali, boschi, aree floristiche, (allegato 6.c)** sono consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali.

A2) Negli ambiti di **tutela orientata**, escluse le aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione, sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, compresi gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;

¹Si intende per *tartufaia controllata* quella costituita su terreni dove crescono tartufi allo stato naturale, sottoposta a miglioramenti culturali e incrementata con la messa a dimora di piante idonee preventivamente micorrizzate (art. 8 comma 1). Sono considerati miglioramenti le seguenti operazioni:

- a) decespugliamento o diradamento della tartufaia;
- b) trasformazione in alto fusto del bosco, secondo un progetto di conversione;
- c) sarchiatura annuale della tartufaia;
- d) potatura delle piante simbionti;
- e) pacciatura sulle superfici delle tartufaie;
- f) graticciate trasversali sulla superficie del terreno per evitare erosioni superficiali quando la pendenza è eccessiva e rinnovamento delle stesse ogni qualvolta sia necessario e comunque ogni dieci anni;
- g) drenaggio e governo delle acque superficiali,
- h) irrigazioni di soccorso sulla superficie delle tartufaie (art. 8 comma 3).

- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale.

Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. nn. 7/85 e 8/87, con le successive integrazioni e modificazioni, nonché quanto previsto dalla LR 34/87 per il solo miglioramento delle tarufate controllate;

- c) l'apertura di nuove cave.

Nelle cave esistenti si applicano le norme previste dalla L.R. n. 71/97 con le successive integrazioni e modificazioni e dal Piano Provinciale Attività estrattive.

- d) la realizzazione di discariche per R.S.U., o di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

Negli ambiti a "tutela orientata" sono consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali.

B) Prescrizioni particolari

B1) Aree floristiche

Nelle aree delimitate ai sensi della LR 52/74 sono vietate le seguenti opere di mobilità e impianti tecnologici fuori terra:

- a) opere di mobilità: nuovi tracciati stradali e rilevanti modifiche di quelle esistenti, tranne le opere di manutenzione o di ampliamento-adeguamento delle sedi, autostrade, ferrovie, filovie, impianti a fune, interporti aeroporti e aviosuperfici;
- b) opere fluviali, marittime, costiere e portuali;
- c) opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili;

Non sono da considerare vietate le opere ed i lavori che, pur rientrando nelle categorie suindicate, risultano di modesta entità e tali da non modificare i caratteri costitutivi del contesto paesistico-ambientale o della singola risorsa.

- d) movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale e quelle di sistemazione idraulico-forestale.

B2) Foreste demaniali e boschi

Sono vietate le seguenti opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra:

- a) opere di mobilità: nuovi tracciati stradali e rilevanti modifiche di quelle esistenti, tranne le opere di manutenzione o di ampliamento-adeguamento delle sedi, autostrade, ferrovie, filovie, impianti a fune, interporti aeroporti e aviosuperfici;
- b) opere fluviali;
- c) opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili;

Non sono da considerarsi vietate, per le opere attinenti al regime idraulico, quelle di derivazione e captazione d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue.

- d) Le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto, all'interno di dette aree, sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona.

- e) Nelle aree boscate è vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0.5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di 6 mesi all'anno.

- f) Le normali pratiche selvicolturali devono essere improntate a criteri naturalistici quali:

- il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto;
- il favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto;
- il promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale;
- il non ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.

B3) Pascoli (e prato-pascoli)

Sono vietate le seguenti opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra:

- a) opere di mobilità: nuovi tracciati stradali e rilevanti modifiche di quelle esistenti, tranne le opere di manutenzione o di ampliamento-adeguamento delle sedi, autostrade, ferrovie, filovie, impianti a fune, interporti, aeroporti e aviosuperfici;
- b) opere fluviali;
- c) opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili;

Non sono da considerarsi vietate, per le opere attinenti al regime idraulico, quelle di derivazione e captazione d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue.

- d) Nei pascoli posti oltre i 700 m sono vietati il dissodamento ed il cambio di coltura, esclusi gli interventi di rimboschimento con criteri naturalistici e quelli volti al recupero ambientale o alla difesa del suolo.
- e) Nei pascoli al di sotto dei 700 m, posti su versanti con pendenze superiori al 30% è vietata qualunque variazione colturale.

B4) Elementi diffusi del paesaggio agrario

Per i seguenti elementi diffusi del paesaggio agrario:

- querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale vigente;
- alberature stradali;
- alberature poderali;
- siepi stradali e poderali⁽²⁾ ;
- vegetazione ripariale;
- macchie e boschi residui,

è stabilito il divieto di distruzione o manomissione degli elementi stessi, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando quanto disposto dalle LL.RR. 7/85 e 8/87.

² Siepe è ogni formazione vegetale arbustiva, o arboreo-arbustiva, di flora autoctona o naturalizzata composta e/o disposta su uno o più filari.

Art.8.11 ZONE ACCLIVI CON PENDENZA SUPERIORE AL 30%

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabile il profilo del terreno salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art.57 del PPAR.

Nell'ambito di tali aree è imposto il mantenimento delle alberature e del verde esistente.

E' comunque fatta salva la possibilità di poter edificare con la presentazione di un elaborato, redatto da un tecnico abilitato, che evidenzia nel raggio di mt.30,00, dalla potenziale edificazione, una pendenza minore del 30%.

In tali zone il P.R.G. si attua tramite piani particolareggiati di recupero ambientale di cui all'art.57 delle N.T.A. del P.P.A.R. che prevedono:

- la forestazione tramite nuovi impianti di essenze arboree caratteristiche della flora autoctona;
- il consolidamento di situazioni potenzialmente franose con tecniche e materiali il più possibile compatibili con l'ambiente in cui si va ad operare (fascinate, palificate, etc.).

Art.8.12 TUTELA DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE
D.Lgs 490/99

Nelle zone vincolate ai sensi del D.Lgs 490/99, ogni tipo di edificazione o di intervento, sarà regolata dai disposti della legge medesima, fatte salve le esenzioni previste dalla stessa.

Art.8.13 VINCOLO IDROGEOLOGICO - R.D. 30.12.1923 N.3267

Gli interventi, nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art.1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267, sono consentiti previo nulla osta di cui all'Art.7 del R.D. suddetto.

Art.8.14 AREE “V” DI ALTA PERCETTIVITA’ VISIVA

In tali aree tutti gli interventi dovranno essere attuati considerando le visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione definite dalle vie di comunicazione di riferimento; la relativa progettualità dovrà attuarsi mediante la presentazione di uno schema di percezione visiva con riferimento alla viabilità la cui presenza determina il vincolo (Art. 20, 21 e art. 23 punto c NTA PPAR)

CAPO IX

ZONE AGRICOLE (ZONA E)

Art.9.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Sono zone agricole le parti del terreno comunale:

- destinate all'esercizio delle attività agricole;
- destinate ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole;

Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo "E" di cui all'art.2 del D.M. 2 aprile 1968.

In tutte le zone agricole il P.R.G. opera nel rispetto della L.R. 13/90 e delle Leggi vigenti in materia.

In tali zone, in via transitoria e fino alla adozione del censimento così come indicato dall'art.15 della L.R. n.13/90 da parte del Comune, sarà vietata la demolizione dei manufatti ed edifici extra-urbani individuati nella cartografia storica I.G.M. 1892/1895, salvo verifica puntuale sul bene e sulla sua persistenza.

Art.9.2 NORME COMPORTAMENTALI PER INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

a) – nuove costruzioni in zona agricola

I progetti dei nuovi interventi in zona agricola dovranno di norma perseguire gli obiettivi e contenere gli accorgimenti che di seguito si riportano.

Qualsiasi nuovo manufatto edilizio realizzato in zona agricola dovrà essere tipologicamente caratterizzato da forme semplici tipiche della tradizione dei luoghi;

Qualsiasi intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione non potrà prescindere dalla messa a dimora nell'area di pertinenza o di intervento di piante di alto fusto autoctone tipiche dei luoghi, nel rapporto di 1 pianta ogni 50 mq. Di superficie lorda ristrutturata, ampliata o costruita; tale prescrizione viene meno qualora il sopraindicato rapporto sia già soddisfatto dallo stato di fatto preesistente l'intervento.

Le strade rurali dovranno essere adeguatamente mantenute conservando le caratteristiche originarie esistenti alla data di adozione del presente piano, è ammesso l'uso di conglomerato bituminoso eseguito comunque sempre con mescole che ne garantiscano una tonalità di adeguata incidenza ambientale, solo in quei casi in cui sussistono gravi problemi di manutenzione ed un uso non prevalentemente circoscrivibile alle funzioni residenziali e produttive agricole.

Nelle zone agricole gli interventi autorizzati o concessi non potranno essere considerati ultimati ai sensi dell'art. 45 del R.E. tipo regionale, qualora non risultassero conformi in toto alle presenti norme, indirizzi e prescrizioni.

In generale, in tutto il territorio agricolo Comunale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate, i progetti di nuovi interventi devono 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 l'assonanza dell'opera rispetto alle dimensioni degli edifici ed 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 saranno 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 valutarne 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, dovranno 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 PPAR, 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, dovrà 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 30 gradi.

Eventuali muri di contenimento o di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento armato adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra), 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 armate e terre rinforzate verdi.

b) – Interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nel caso di ampliamenti e/o ristrutturazioni di volumi esistenti, questi dovranno 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 escludere balconi di nuova formazione, 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 tradizionale, i tagli a terrazza nelle falde, 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, di cui all'art.4.13. del P.T.C., 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 stati 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 ed il risanamento conservativo.

Qualora siano individuati edifici o manufatti delle tipologie di cui sopra per cui le norme ammettano la ristrutturazione e/o l'ampliamento, oltre agli accorgimenti generali sopra ricordati dovranno essere inoltre osservate le seguenti indicazioni:

- mantenimento della struttura tipologica e dell'assetto planovolumetrico 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, dovranno 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.

c) – Costruzioni accessorie.

I manufatti accessori alla conduzione agricola dei fondi (depositi, magazzini, locali per attrezzi, etc.) dovranno tenere conto delle caratteristiche costruttive e volumetriche tipiche delle varie aree (in pratica

dovranno essere usati materiali, colori e finiture analoghe a quelli del fabbricato principale al quale dovranno essere rapportate, in modo da ricreare un nuovo concetto di aia) ed 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 deve essere evitata la costruzione di nuovi edifici lontano dai fabbricati esistenti, mentre va perseguita una edificazione accorpata.

I manufatti edilizi ad uso agricolo non residenziali, ne costituenti pertinenze della residenza, potranno essere realizzate anche utilizzando materiali non tradizionali solo in caso di dimostrate esigenze di carattere produttivo.

Si ribadisce comunque che le finalità di carattere generale previste per le nuove costruzioni devono essere perseguite e gli accorgimenti mantenuti.

d) – colore e finiture degli edifici extraurbani.

Tutti gli interventi in zona agricola, di cui ai punti precedenti, dovranno essere caratterizzati dal rispetto delle seguenti prescrizioni riguardanti il colore delle tinteggiature e le finiture.

- **Colore:** in tutto il territorio in generale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate, è d'obbligo ispirarsi al colore delle terre, delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto evitando tanto cromatismi esasperati e stridenti quanto al 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, oscilleranno in genere dal giallo, giallo-ocra, dei mattoni albasi 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.

- **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 coletta, tinteggiatura a calce;
- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole di tipo "olandesi" o "portoghesi");
- grondaie, pluviali e discendenti in rame o in lamiera verniciata con esclusione del p.v.c.;
- cornicioni (da mantenere comunque entro dimensioni contenute) in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata, escludendo quindi 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, dovranno essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura;
- 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 da escludere:

- elementi tipici e materiali di uso corrente nell'edilizia urbana (alluminio anodizzato, lastre in polycarbonato, pensiline ed elementi prefabbricati in c.a., intonaci plastici etc.)
- 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 sono da evitare, in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva in zona agricola.

e) – Serre:

Le serre possono costituire per il paesaggio un elemento estetico decisamente negativo ove non situate in posizioni basse e riparate.

La loro posizione dovrà quindi essere adeguata alle caratteristiche del suolo, evitando di posizionarle in luoghi ove siano necessari sbancamenti o in prossimità dei 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 dalle 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 utilizzati 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.

f) – Recinzioni.

Le recinzioni dovranno ispirarsi nel disegno e nella tipologia ai modelli tradizionali più in uso nelle zone, evitando tipi o elementi prefabbricati con caratteristiche prettamente urbane.

In zona agricola le recinzioni dovranno 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 associata la messa a dimora di siepi sempre verdi e/o di essenze arboree d'alto fusto autoctone.

g) – Serbatoi di gas per uso domestico.

Fatte salve le norme tecniche che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, nella messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni), (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 tipi poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite integgiature del manufatto con colori intonati all'ambiente.

h) – 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 garantiscano una 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;

- **filari ed alberate lungo le strade Comunali ed i corsi d'acqua:** dovrà esserne curato il mantenimento e l'incremento secondo specifici programmi d'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 sarà 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 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.

- **edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte:** devono essere censiti e conservati come luoghi legati alle tradizioni popolari e come tali costituiscono elementi significativi del territorio.

Detti manufatti saranno pertanto soggetti solo ad interventi di restauro conservativo mentre l'ambito immediatamente circostante, per un raggio adeguato, sarà sottoposto ad un regime di tutela integrale.

Eventuali recinzioni delle proprietà devono preservarne gli usi civili e quindi l'accesso.

Quando ci si trovi in presenza d'interventi in aziende agricole speciali (colture biologiche, agriturismi inclusi nel paesaggio agrario storico) nel riordino fondiario si dovrà cercare di mantenere qualche esempio delle tipiche coltivazioni tradizionali.

Si dovrà inoltre cercare di evitare il livellamento di terrazzi di terra o in muratura, specie a gradoni successivi con colture arboree, i ciglioni antifrana con sostegni erbosi, le scoline ecc..

- **ulteriori prescrizioni:** per alcuni degli elementi del paesaggio agrario sopra descritti si richiamano le ulteriori specifiche norme di tutela delle presenti N.T.A.

Art.9.3 STATO DI FATTO E FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto, esistente alla data di adozione del presente P.R.G., così come risulta dai documenti catastali.

Lo stato di fatto catastale documenta:

- a) l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza;
- b) la classificazione degli edifici esistenti, con riferimento alla loro destinazione d'uso.

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente P.R.G. costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle seguenti norme.

I frazionamenti successivi alla data di adozione del presente P.R.G. possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti:

- non vengano a formarsi aziende agricole nuove e residue aventi una superficie agricola utilizzata inferiore ai 2HA;
- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri edilizi e urbanistici stabiliti dalle presenti norme.

Art. 9.4 VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE

Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui al precedente art.9.2, è subordinato alla istituzione di un vincolo a "non aedificandi" 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:

- ogni comune dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma;
- il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui al precedente articolo 9.2 è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso;
- i vincoli di cui al precedente articolo sono trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

INDICE

CAPO I°	2
DISPOSIZIONI GENERALI	2
ART. 1.1 CONTENUTI E OPERATIVITÀ DEL P.R.G.	2
ART. 1.2 EDIFICABILITÀ.....	3
ART. 1.3 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	4
ART. 1.4 MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	5
ART. 1.5 SIGNIFICATO DELLE SIGLE USATE	6
CAPO II°	7
STRUMENTI E MODALITÀ' DI ATTUAZIONE	7
ART.2.1 INTERVENTO PREVENTIVO	7
ART. 2.2 INTERVENTO DIRETTO	8
ART. 2.3 PIANO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO.....	9
CAPO III°	10
MODALITÀ' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO	10
ART. 3.1 PIANI PARTICOLAREGGIATI (INIZIATIVA COMUNALE).....	10
ART.3.2 ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI	11
ART.3.3 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA	12
ART.3.4 CONVENZIONE PER I PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA	13
CAPO IV°	14
MODALITÀ' DELL'INTERVENTO DIRETTO	14
ART.4.1 CONCESSIONE A EDIFICARE.....	14
ART.4.2 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	15
CAPO V°	16
OPERE DI URBANIZZAZIONE	16
ART.5.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	16
ART.5.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	17
ART.5.3 CORRISPETTIVO DELLE CONCESSIONI.....	18
CAPO VI°	19
NORME GENERALI E SPECIALI	19
ART.6.1 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	19
ART.6.2 VIABILITÀ' - NORME GENERALI	22
ART.6.3 NORME RELATIVE ALLA CIRCOLAZIONE STRADALE	23
ART.6.4 STANDARD URBANISTICI.....	24
ART.6.5 NORME RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD	25
CAPO VII°	26
NORME DI ZONA	26
ART.7.1 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	26
ART.7.2 ZONE "A" - ZONE RELATIVE AD INSEDIAMENTI, COMPLESSI ED EDIFICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE	28
ART.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO	29
ART.7.3BIS TESSUTI RESIDENZIALI DIFFUSI EXTRA-URBANI.....	30
ART.7.4 NORME COMPORTAMENTALI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	37
ART.7.5 ZONE "C" - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	38
ART.7.6 NORME COMPORTAMENTALI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	42
ART.7.7 RAPPORTI FRA INSEDIAMENTI E SPAZI PUBBLICI	43

ART.7.8 ZONE “D” - ZONE PRODUTTIVE	44
ART.7.9 RAPPORTI FRA INSEDIAMENTI E SPAZI PUBBLICI	52
ART.7.10 ZONE “F” - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI O PRIVATI	53
ART.7.11 ZONE “G” - ZONE VERDI	59
CAPO VIII°	62
VINCOLI SPECIALI E TUTELA DELL'AMBIENTE	62
ART.8.1 LE ZONE DI TUTELA	62
ART.8.2 ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE	63
ART.8.3 LE ZONE DI RISPETTO STRADALE	64
ART.8.4 (OMISSIS)	65
ART.8.5 ZONE DI TUTELA DEI CENTRI E NUCLEI STORICI	66
ART.8.5.1 EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI DI PARTICOLARE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE E RELATIVI AMBITI DI TUTELA	67
ART.8.5.2 ZONE ARCHEOLOGICHE	69
ART.8.6 ZONE DI TUTELA DEI PUNTI PANORAMICI E STRADE PANORAMICHE	70
ART.8.7 ZONE DI TUTELA FLUVIALE	71
ART.8.8 ZONE DI TUTELA DEI CRINALI	73
ART. 8.9 TUTELA DEL SISTEMA GEOMORFOLOGICO:EMERGENZE GEOLOGICHE, GEOMORFOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE.	74
ART. 8.10 ZONE BOScate E A PRATI PASCOLO E TUTELA DEL SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE	76
ART.8.11 ZONE ACCLIVI CON PENDENZA SUPERIORE AL 30%	79
ART.8.12 TUTELA DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE D.Lgs 490/99	80
ART.8.13 VINCOLO IDROGEOLOGICO - R.D. 30.12.1923 N.3267	81
ART.8.14 AREE “V” DI ALTA PERCETTIVITA’ VISIVA	82
CAPO IX	83
ZONE AGRICOLE (ZONA E)	83
ART.9.1 DISPOSIZIONI GENERALI	83
ART.9.2 NORME COMPORTAMENTALI PER INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE	84
ART.9.3 STATO DI FATTO E FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI	89
ART. 9.4 VINCOLI DI INEDIFICABILITA’ E DESTINAZIONE	90



COMUNE DI PERGOLA

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

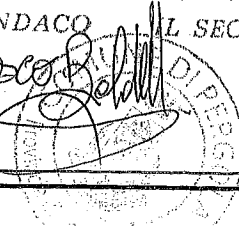
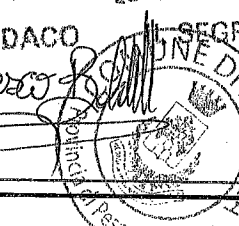
SETTORE TECNICO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE

ART. 7.11 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE E VARIATO

VIA J. F. KENNEDY - DA ZONA "G2" A ZONA "G2.b" - PARCO FLUVIALE

ADOZIONE C.C. ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. <u>49</u> IN DATA <u>24 NOV. 2012</u> IL SINDACO <u>[Signature]</u> IL SEGRETARIO COMUNALE <u>[Signature]</u>  SPAZIO TIMBRI	APPROVAZIONE C.C. APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL <u>C.C.</u> N. <u>3</u> IN DATA <u>10.9. APR. 2014</u> IL SINDACO <u>[Signature]</u> IL SEGRETARIO COMUNALE <u>[Signature]</u>  SPAZIO TIMBRI
---	--

UFFICIO TECNICO COMUNALE

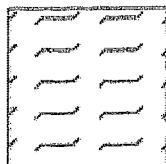
Arch. Sandro Sabbatini

Geom. Sandro Conti

Il Responsabile del Settore tecnico
 Geom. Adriano Scarpellini

Scala 1:

agosto 2012



Art. 7.11. ZONE "G" – Zone Verdi Sottozona "G2" – Zone destinate a parco fluviale	Art. 7.11. ZONE "G" – Zone Verdi Sottozona "G2" – Zone destinate a parco fluviale
Norma attuale	Norma modificata
Queste zone sono destinate alla realizzazione di parchi a carattere paesaggistico ambientale. Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica che sarà esteso a tutta l'area perimetrata dal PRG. In tali aree sono ammessi interventi volti alla creazione di attività sportive e ricreative tipo maneggi, pesca sportiva, itinerari pedonali, ciclabili e per l'attività ippoturistica, ecc.. Gli interventi nell'area devono essere limitati al recupero del patrimonio edilizio e delle opere esistenti (fabbricati rurali, stalle, fienili, laghetti artificiali, viabilità rurale, ecc.) per renderle funzionali ai nuovi usi. Si ritengono ammissibili solo nuove piccole opere pertinenziali delle opere esistenti funzionali allo svolgimento dei nuovi usi (piccoli parcheggi, miglioramento della viabilità esistente, verde attrezzato, piazzole, panchine, barbecue, ecc.). Gli impianti, i servizi nonché le attrezzature di ristoro e accoglienza relative ai nuovi usi, dovranno trovare collocazione negli immobili esistenti. Oltre all'uso Pubblico sono ammesse attività commerciali al minuto e pubblici esercizi esclusivamente negli edifici e manufatti esistenti. Gli interventi dovranno rispettare le stesse norme comportamentali per gli interventi in zona agricola delle presenti N.T.A.; mentre per i fabbricati di interesse storico dovranno essere rispettate le norme di cui all'art.8.6.1 delle presenti NTA. Il verde a parco deve essere previsto nel rispetto delle	Queste zone sono destinate alla realizzazione di parchi a carattere paesaggistico ambientale. Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica che sarà esteso a tutta l'area perimetrata dal PRG. Sono ammessi interventi parziali mediante P. P. limitato alle singole aree di intervento di volta in volta individuate. In tali aree sono ammessi interventi volti alla creazione di attività sportive e ricreative tipo maneggi, pesca sportiva, itinerari pedonali, ciclabili e per l'attività ippoturistica, ecc.. Gli interventi nell'area devono essere limitati al recupero del patrimonio edilizio e delle opere esistenti (fabbricati rurali, stalle, fienili, laghetti artificiali, viabilità rurale, ecc.), con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione con demolizione parziale o totale e possibilità di delocalizzazione all'interno del perimetro dell'area individuata, al fine del conseguimento di un miglioramento energetico, adeguamento architettonico e strutturale, funzionale e igienico/sanitario, per renderle funzionali ai nuovi usi. Si ritengono ammissibili nuove piccole opere pertinenziali delle opere esistenti funzionali allo svolgimento dei nuovi usi (piccoli parcheggi, miglioramento della viabilità esistente, verde attrezzato, piazzole, panchine, barbecue, tende o tettoie coperte e aperte, ecc.). Oltre all'uso Pubblico sono ammesse attività commerciali al minuto e pubblici esercizi. Gli interventi dovranno rispettare le stesse norme comportamentali per gli interventi in zona agricola delle presenti N.T.A.; mentre per i fabbricati di interesse storico dovranno essere rispettate le norme di cui all'art.8.6.1 delle presenti NTA. Il verde a parco deve essere previsto nel rispetto delle

caratteristiche geomorfologiche e delle essenze arboree tipiche della zona, come disposto dall'art.6.1, gruppo A delle presenti NTA.

Sono consentiti interventi di sistemazione delle sponde fluviali, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Qualsiasi manufatto per la creazione di percorsi pedonali o ciclabili deve rispettare l'orografia della zona.

Per gli ambiti di tutela individuati nell'area vigono tutte le disposizioni delle presenti N.T.A.

In queste zone, possono essere realizzate unicamente costruzioni precarie, anche ad uso ristoro e comunque sempre nel rispetto del massimo decoro, da concedere in diritto d'uso regolato dalla stipula di una convenzione che garantisca l'accesso e la fruizione pubblica delle aree e delle attrezzature revocabile nel tempo.

Per quanto concerne la specifica zona "G2.a" evidenziata nella tavola n.5.4 del P.R.G., si prescrive che il lago artificiale dovrà avere dimensioni e profondità limitate ed essere realizzato, così come ogni altro movimento di terreno, al di fuori della tutela integrale del fiume Cesano; i materiali derivanti dallo scavo dovranno comunque essere compattati in sito; le eventuali strutture collegate all'attività ricreativa dovranno essere realizzate in legno; al piano particolareggiato andrà allegato uno specifico progetto del verde con il quale andrà definita nel dettaglio la sistemazione del verde di tutta l'area, specificando quantità e qualità delle essenze vegetazionali da mettere a dimora.

caratteristiche geomorfologiche e delle essenze arboree tipiche della zona, come disposto dall'art.6.1, gruppo A delle presenti NTA.

Sono consentiti interventi di sistemazione delle sponde fluviali, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Qualsiasi manufatto per la creazione di percorsi pedonali o ciclabili deve rispettare l'orografia della zona.

Per gli ambiti di tutela individuati nell'area vigono tutte le disposizioni delle presenti N.T.A..

In queste zone possono anche essere realizzate costruzioni ad uso ristoro e comunque sempre nel rispetto del massimo decoro, da concedere in diritto d'uso regolato dalla stipula di una convenzione che garantisca l'accesso e la fruizione pubblica delle aree e delle attrezzature revocabile nel tempo.

La realizzazione di tali opere può essere demandata a soggetti privati in possesso della convenzione di cui al paragrafo precedente.

Sottozona G2.a

Per quanto concerne la specifica zona "G2.a" evidenziata nella tavola n.5.4 del P.R.G., si prescrive che il lago artificiale dovrà avere dimensioni e profondità limitate ed essere realizzato, così come ogni altro movimento di terreno, al di fuori della tutela integrale del fiume Cesano; i materiali derivanti dallo scavo dovranno comunque essere compattati in sito; le eventuali strutture collegate all'attività ricreativa dovranno essere realizzate in legno; al piano particolareggiato andrà allegato uno specifico progetto del verde con il quale andrà definita nel dettaglio la sistemazione del verde di tutta l'area, specificando quantità e qualità delle essenze vegetazionali da mettere a dimora.

Sottozona G2.b

Nella specifica zona "G2.b", corrente lungo la via J.F. Kennedy, come individuata nella nuova cartografia di P.R.G., è possibile l'intervento diretto da parte della pubblica amministrazione, anche in assenza del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica; è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione con spostamento dell'area di sedime e aumento della volumetria esistente fino ad un massimo di mc 350,00, al fine del suo adeguamento igienico/sanitario e architettonico/strutturale.

Nella stessa zona G2.b è consentito inoltre, al fine del miglioramento funzionale e fruizionale dell'area stessa, modificare l'attuale rete dei percorsi interni.

Per tutte le altre zone G2 di cui all'art. 7.11.2 delle N.T.A.; ad esclusione della zona "G2.b", si applicano i

Si applicano i seguenti indici e parametri: a) $U_t = 0,01 \text{ mc/mq}$; b) altezza massima = 3,50 mt.	seguenti indici e parametri: Si applicano i seguenti indici e parametri: a) $U_t = 0,01 \text{ mc/mq}$; b) altezza massima = 3,50 mt.
--	---



COMUNE DI PERGOLA

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE 2015 - OSTERIA DEL PIANO E ALTRE ZONE

ALLEGATO 1

ESTRATTO N.T.A. DEL P.R.G. COMUNALE CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE

(adeguato al decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 187 del 20.10.2016)

ADOZIONE C.C.



SPAZIO TIMBRI

APPROVAZIONE C.C.

DEF. TE E ADEGUATO AI PUNTI 3 e 4
APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DEL C.C. N. 65
IN DATA 23.12.2016

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

SPAZIO TIMBRI

Arch. Sandro Sabbatini

Sandro Sabbatini Architetto - Strada Pigno Monte Martello, 52 - 61043 - Cagli (PU)
e-mail: sandro.sabbatini@darchitettura.com - PEC: sandro.sabbatini@archiworldpec.it

Art. 7.5. ZONE "C" – Zone residenziali di espansione	Art. 7.5. ZONE "C" – Zone residenziali di espansione
Norma attuale	Norma modificata
Omissis... Zona C2.b (Osteria del Piano) Per quanto inerente la zona C2.b, individuata in località Osteria del Piano, il P.R.G. individua all'interno della stessa la viabilità principale ed i parcheggi pubblici che dovranno, in fase di redazione del piano particolareggiato, essere recepiti così come indicato nella tavola di P.R.G. 5.7S ed eventualmente soggetti a modifiche non consistenti finalizzate ad un miglior assetto della viabilità e dei parcheggi; gli attuatori del piano particolareggiato, dovranno altresì farsi carico della progettazione e realizzazione, a propria cura e spese, della rotatoria più a monte collocata in prossimità dell'incrocio con la S.P. 11 "Tarugo" prevista sulla strada provinciale, previa autorizzazione dei competenti organi provinciali ed in stretta collaborazione con gli uffici tecnici provinciali preposti alla viabilità. All'interno della zona C2.b viene inoltre individuata un'area nella quale, a livello indicativo, vengono proposti degli spazi destinati sia al verde pubblico che all'edificazione nonché alla viabilità ed ai parcheggi (vedi scheda progetto S.01 allegata alla Tav. 5.7S); tale zona, avente funzione di fulcro dell'intera zona C2.b, avrà prevalentemente carattere commerciale, del terziario, con inserimento di strutture pubbliche o di interesse pubblico e luoghi di aggregazione sociale e culturale (aree verdi o all'interno dell'edificato); in tale area è ammessa la realizzazione di superficie residenziale nella percentuale non superiore al 30% del totale da collocarsi solamente ai piani superiori, con esclusione quindi del piano terra, che sarà invece destinato a tutte le altre destinazioni ammesse per questa zona. All'interno di tale edificato dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune, in aggiunta alle normali aree di urbanizzazione previste per Legge, una superficie (SUL), finita in ogni sua parte e funzionante, non inferiore a mq.300,00 all'interno della quale, il Comune, potrà collocare attività di pubblico interesse, di tipo culturale, sanitario, ricreativo, servizi al cittadino, ecc.; tale zona, comunque, andrà progettata e realizzata contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria convenzionate. Zona C2.c (Osteria del Piano – limitrofa alla SP 424 Per quanto inerente la zona C2.c, individuata in località Osteria del Piano e limitrofa alla strada provinciale n. 424, si prescrive che sarà a carico dei lottizzanti la realizzazione della rotatoria situata più a	Omissis.... Zona C2.b (Osteria del Piano) (abrogato) Zona C2.c (Osteria del Piano - limitrofa alla SP 424 (abrogato)

valle e vicina alla chiesa "Madonna del Piano", prevista dal PRG sulla strada S.P. 424, previa autorizzazione dei competenti organi provinciali ed in stretta collaborazione con gli uffici tecnici provinciali preposti. Zona C2.d (Osteria del Piano - adiacente alla zona F3.a) Per quanto riguarda la zona C2.d, individuata in località Osteria del Piano e adiacente alla zona F3.a, si prescrive che in fase di convenzionamento, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione inerenti il comparto C2.d, dovrà essere previsto, a carico dei lottizzanti, l'onere pari al 30% della spesa complessiva per la realizzazione della strada di penetrazione a partire dalla prevista rotatoria sulla S. P. 424 fino al limite della zona F3.a, onere eventualmente rivalutato in caso che l'Amministrazione Comunale realizzi le opere precedentemente alla stipula della predetta convenzione; per quanto riguarda la progettazione e realizzazione della strada la stessa sarà a cura dell'Amministrazione Comunale. Omissis...	Zona C2.d (Osteria del Piano - adiacente alla zona F3.a) (abrogato)
--	---

Art.7.10 ZONE "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI O PRIVATI	Art.7.10 ZONE "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI O PRIVATI
Norma attuale	Norma modificata
Omissis... Sottozona F3: In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: UP1, UP3, UP6, UP13, UP14. In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri: It =1.50 mc/mq. H.max = 9.00mt. distanza dai confini = 5.00ml. distanza fra edifici = ml.10,00; distanza dalle strade vedi art6.2 delle presenti norme; In tali zone debbono comunque essere rispettati i	Omissis... Sottozona F3: In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: UP1, UP3, UP6, UP13, UP14. In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri: It =1.50 mc/mq. H.max = 9.00mt. distanza dai confini = 5.00ml. distanza fra edifici = ml.10,00; distanza dalle strade vedi art6.2 delle presenti norme; In tali zone debbono comunque essere rispettati i rapporti massimi di cui all'art.5 punto 2) del D.M. 1444/68 e per

rapporti massimi di cui all'art.5 punto 2) del D.M. 1444/68 e per quanto attiene gli insediamenti a carattere commerciale al rispetto delle normative settoriali vigenti e specificatamente alla L.R. 26/98.

Zona F3.a (Osteria del Piano)

~~Per quanto inerente la zona F3.a, individuata in località Osteria del Piano, il P.R.G. individua all'interno della stessa la viabilità principale ed i parcheggi pubblici che dovranno, in fase di redazione del piano particolareggiato, essere recepiti così come indicato nella tavola di P.R.G. 5.7S ed eventualmente soggetti a modifiche non consistenti finalizzate ad un miglior assetto della viabilità e dei parcheggi.~~

~~All'interno della zona F3.a viene inoltre individuata un'area di mq.3.000,00 di S.F. (vedi scheda progetto S.02 allegata alla Tav. 5.7S), che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune, eventualmente a scomputo della cessione delle superfici a standard di urbanizzazione secondaria previste per Legge; all'interno di questa area, il Comune, potrà collocare attività di pubblico interesse di tipo culturale, sanitario, ricreativo sportivo, servizi al cittadino e quant'altro compatibile con le destinazioni di uso pubblico previste per la zona F3.~~

Omissis.....

quanto attiene gli insediamenti a carattere commerciale al rispetto delle normative settoriali vigenti e specificatamente alla L.R. 26/98.

Zona F3.a (Osteria del Piano) **(abrogato)**

Art.7.8 ZONE “D” - ZONE PRODUTTIVE	Art.7.8 ZONE “D” - ZONE PRODUTTIVE
Norma attuale	Norma modificata
Omissis..... D2 - Zone produttive di espansione. Sono le zone su cui verranno insediate le nuove attività produttive artigianali ed industriali, o troveranno posto le attività esistenti che vogliono ristrutturarsi; in tali zone è fatto obbligo di presentazione del piano attuativo di lottizzazione. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni: In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, PR6, PR7, PR8, PR9, PR10, PR11, PR13, PR14, PR15. Le nuove zone sono individuate nelle planimetrie di P.R.G.; il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica (P.I.P. art.27 legge 865) o privata. Nel caso di piano particolareggiato di iniziativa privata, la concessione è subordinata alla stipula di convenzione, potrà contenere, oltre alle indicazioni dell'art.11 delle presenti norme, il prezzo convenzionato di cessione delle aree. Nelle due zone di espansione ricadenti in località “Ganga” di cui alla tavola n.5.1 del P.R.G., denominate “D2.a” e “D2.b”, si prescrive che la distanza minima dai confini non sia inferiore a 8.00ml.. E’ prescritto per l’area “D2.b”, per le condizioni di presenza di coltre detritica, “<i>che il relativo strumento attuativo dovrà essere corredato da una dettagliata indagine che definisca gli spessori della copertura detritica</i>” Nella zona di espansione denominata “D2.c” di cui alla tavola n.5.5 del P.R.G., a seguito dell’esaurimento dell’attività di cava e dopo la realizzazione dello specifico piano di recupero prescritto dalla Regione Marche come da delibera D.G.R. Marche n.1057 del 04/04/1978, si può riconoscere l’attività, esistente su una parte dell’area interessata, di frantoio di inerti per l’edilizia; questo a condizione che l’area recuperata sia destinata a parco, con particolare riguardo alla zona più prossima al centro abitato, che dovrà essere opportunamente piantumata secondo la redazione di un apposito piano del verde; si rende inoltre opportuno determinare che la destinazione di zona specifica	Omissis..... D2 - Zone produttive di espansione. Omissis Zona di espansione denominata “D2.c” Essendo esaurita l’attività di cava, realizzato lo specifico piano di recupero, smantellate le strutture relative all’attività di frantoio, l’area torna automaticamente a far parte del territorio agricolo .

~~dell'attività di frantoio potrà essere mantenuta fino alla sua conclusione, dopo di che dovranno essere smantellate le strutture e l'area tornare a far parte del territorio agricolo.~~

E' prescritto per l'area "D2.d", il cui ambito Est ricade in zona di rispetto di un'opera di captazione idropotabile, *"che si dovranno evitare dispersioni nel terreno di acque di qualsiasi natura al fine di salvaguardare la falda"*.

E' prescritto per l'area "D2.e", il cui ambito Nord ricade in zona di conoide detritica, *"che il relativo strumento attuativo dovrà essere corredato da una dettagliata indagine atta alla definizione delle caratteristiche geomeccaniche del detrito di falda che consenta di attestare l'idoneità del sito in relazione alle previsioni urbanistiche"*.

E' prescritto, inoltre, l'obbligo di prevedere e localizzare, qualora le aree non ne risultassero già fornite, di idonei impianti di depurazione adeguatamente dimensionati.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) $U_t = 0,65 \text{ mq/mq.}$

b) S_f = Superficie fondiaria: non deve superare l'80% della Superficie Territoriale S_t .

c) $I_c = 0,65 \text{ mq/mq.}$

d) $H = 10,00 \text{ ml.}$ ad esclusione dei volumi tecnici;

Distanze dai confini: minima 5,00 ml.;

f) distanza fra edifici: come previsto dal R.E.C.;

g) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme;

h) parcheggi pubblici: come previsto dal R.E.C.;

i) oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree

l) standard urbanistici come da art.6.4 delle presenti norme.

) nel caso in cui in dette zone si preveda l'edificazione con un progetto unitario globale con edifici a schiera, l'indice U_t è elevato a $0,70 \text{ mq./mq.}$.

In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali.

In tali aree gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non

Omissis.....

edificabili dei lotti, di essenze autoctone di alto fusto di cui all'art.1 della L.R. n.8/87, nel rapporto di una pianta ogni 40mq. di detta superficie.

Nelle aree di espansione artigianale ed industriale, non ancora a regime, le zone che i P.d.L. o i P.I.P. destinano a verde pubblico o verde attrezzato dovranno essere piantumate con le essenze autoctone di alto fusto specificate al punto precedente, nel rapporto di due piante ogni 100mq. di superficie destinata a verde.

Inoltre:

la viabilità di lottizzazione dovrà essere alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente di rapido accrescimento, distanziate fra loro per non più di mt.20;

finzioni dei lotti dovranno essere schermate da siepi sempreverdi;

i movimenti di terra effettuati dovranno essere limitati al minimo indispensabile e rinverdiati ad ultimazione dei lavori; detti movimenti di terra dovranno essere adeguatamente rifiniti e modellati in modo tale da evitare brusche rotture nei punti di raccordo fra i piani di campagna preesistenti e quelli nuovi artificialmente creati.

in queste zone è fatto obbligo di prevedere e localizzare, qualora le aree non ne risultassero già fornite, impianti di depurazione adeguatamente dimensionati.

L'attuazione degli interventi sopra specificati dovrà essere regolamentata con atti unilaterali d'obbligo o con convenzione, precisando anche le modalità ed i criteri con cui assolvere alla manutenzione.

Per gli interventi che, per la qualità delle caratteristiche del paesaggio e per la loro estensione, assumono un certo rilievo, l'Amministrazione Comunale potrà predisporre specifici progetti esecutivi da concordare con il Corpo Forestale competente.

All'interno della zona produttiva di nuova espansione prevista in località Ganga sulla destra orografica del Cesano, in tutte le aree interessate da ambiti di tutela integrale ed individuate nella cartografia con apposita campitura, è vietata l'edificazione; tali zone vincolate potranno essere utilizzate ai fini del reperimento delle superfici a standard quali verde pubblico e/o parcheggi. Inoltre, gli oneri per la realizzazione sia del tracciato della strada a destra e sinistra del fiume Cesano che il relativo ponte per l'attraversamento del fiume stesso, previsti dal P.R.G., saranno a totale carico della lottizzazione dell'area di nuovo impianto.

Gli esemplari di gelsi in filare, ubicati all'interno della prevista zona di nuova espansione in località Ganga

lungo la S.S. 424 Val Cesano, in sede di redazione del piano attuativo, andranno opportunamente salvaguardati.		
Omissis.....		

		Art.6.6 CHIOSCHI E PERGOLATI (articolo aggiunto)
		Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è consentita la realizzazione di CHIOSCHI/GAZEBI prefabbricati in materiale leggero (legno, ferro, ghisa, ecc...) alle seguenti condizioni: ▪ che il chiosco sia aperto su tutti i lati verticali; ▪ che sia coperto con copertura con configurazione geometrica regolare (piramide a base quadrata, rettangolare, esagonale, ottagonale, a padiglione ecc..) e realizzata in materiali di pregio: legno, lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciata (con esclusione delle finiture anodizzate), tedlar (costituito da PVC con strato superficiale in Teflon); ▪ che la superficie coperta complessiva non superi il 25% dell'area di pertinenza dell'edificio principale, con un massimo inderogabile di 16 mq.; ▪ che l'altezza massima, misurata all'imposta della copertura, non sia superiore a ml. 2.50; ▪ la struttura sia facilmente removibile ; In ogni caso i colori e le finiture sono da sottoporre preventivamente alla verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il posizionamento deve rispettare le distanze minime dai confini di proprietà di cui al Codice Civile e comunque non inferiore all'altezza massima della struttura. L'intervento dovrà essere conforme alle normative di settore di cui alle NTC per le costruzioni in zona sismica. Per i PERGOLATI, a falda unica o definiti come chioschi, privi di copertura, valgono le stesse prescrizioni sopra enunciate. Tali superfici, non essendo computate nel calcolo delle superfici (né utili lorde, né accessorie, né coperte) non possono essere utilizzate per scopi diversi da quelli legati ad una permanenza temporanea di persone. Usi diversi (ricovero mezzi, deposito materiale, ecc..), come pure la chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificano tali strutture non più come pertinenze ornamentali di bene primario, ma assegnano alle stesse una autonomia funzionale che comporta il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie e come volume. Le dette strutture sono ricomprese tra le attività di cui all'art. 4, comma 1, lett. e) della L.R. 20.04.2015 n. 17, e possono essere realizzate tramite procedura CILA

		(comunicazione inizio lavori asseverata) .
		Tali manufatti sono vietati nelle "Zone A" come definite dal D.M. 1444/68, fatta salvo quanto previsto nel "piano particolareggiato del centro storico (PPCS)" del capoluogo e nei "piani di recupero" dei centri storici minori .

Art.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO		Art.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO
omissis		omissis
Zone B2		Zone B2
Norma attuale		Norma modificata
Per le zone B2 la nuova edificazione avverrà nel rispetto degli indici già previsti nelle lottizzazioni già convenzionate . a) If = 2,5 mc/mq b) Uf = 0,83 mq/mq c) H = ml. 10,00 d) lotto minimo mq. 500 e) distanze tra i fabbricati come specificato dal regolamento edilizio comunale ; f) distanze dalle strade vedi art. 6.2 delle presenti norme g) distanza dai confini minimo 5,00 ml. h) autorimesse private = 10mq/100mc. di costruzione i) oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) come per le nuove costruzioni l) contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali m) eventuale convenzionamento per concessione gratuita		Nella zona residenziale di completamento in frazione Serraspinosa così come individuata nella tav. 5.3.S (zona B2 con obbligo di planivolumetrico) si prescrive che per i nuovi fabbricati non possano essere realizzati locali e/o vani interrati al di sotto dell'attuale quota del piano terra degli edifici residenziali adiacenti; inoltre il piano terreno dei nuovi edifici dovrà essere sopraelevato di non meno di 50 cm. dal piano di campagna. I nuovi fabbricati dovranno avere caratteristiche coerenti con il contesto paesaggistico circostante, in particolare con l'ambiente rurale in cui la zona è inserita e non potranno superare l'altezza di m. 8,00. L'area in questione, fermi restando tutti gli altri parametri, dovrà avere i seguenti indici edificatori:

	a) $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$ b) $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ c) $H = \text{ml. } 8,00.$ Valgono inoltre anche le prescrizioni contenute nel parere 3171/14 della Regione Marche. Servizio infrastrutture, trasporti ed energia, P.F. presidio territoriale ex Genio Civile Pesaro e Urbino e Ancona, sede di Pesaro di cui al paragrafo "A" e "B" punto 6. Nella zona "B2" in via Molino del signore (così come individuata nella tavola 5.3.S) la nuova edificazione dovrà mantenere caratteristiche coerenti al contesto paesaggistico in considerazione del fatto che l'area in questione risulta essere tutelata, pertanto i fabbricati non potranno superare l'altezza di m. 8,00 e, fermi restando tutti gli altri parametri delle zone "B2", si applicheranno i seguenti indici edificatori: a) $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$ b) $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ c) $H = \text{ml. } 8,00.$ Nel caso in cui si realizzeranno delle strutture a carattere ricettivo si potranno adottare gli indici e i parametri indicati nella proposta di variante. In tal caso il progetto dovrà essere sottoposto a PVC al fine di verificare l'adeguato inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto paesaggistico. Valgono inoltre anche le prescrizioni contenute nel parere 3171/14 della Regione Marche. Servizio infrastrutture, trasporti ed energia, P.F. presidio territoriale ex Genio Civile Pesaro e Urbino e Ancona, sede di Pesaro di cui al paragrafo "A" e "B" punto 1. Relativamente alla zona "B2" in Via San Biagio (così come individuata nella tavola 5.7.S), fermi restando tutti gli altri parametri delle zone "B2", si prescrivono i seguenti parametri edificatori: a) $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$ b) $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ c) $H = \text{ml. } 8,00.$ Valgono inoltre anche le prescrizioni contenute nel parere 3171/14 della Regione Marche. Servizio infrastrutture, trasporti ed energia, P.F. presidio territoriale ex Genio Civile Pesaro e Urbino e Ancona, sede di Pesaro di cui al paragrafo "A" e "B" punto 8.
--	---

Art.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO		Art.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO
omissis		omissis
Zone B5		Zone B5
Norma attuale		Norma modificata
Per le zone B5 la nuova edificazione avverrà nel rispetto degli indici già previsti nelle lottizzazioni già convenzionate . a) If = 2,5 mc/mq b) Uf = 0,83 mq/mq c) H = ml. 7,50 d) lotto minimo mq. 500 e) distanze tra i fabbricati come specificato dal regolamento edilizio comunale ; f) distanze dalle strade vedi art. 6.2 delle presenti norme g) distanza dai confini minimo 5,00 ml. h) autorimesse private = 10mq/100mc. di costruzione i) oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) come per le nuove costruzioni l) contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali m) eventuale convenzionamento per concessione gratuita.		Relativamente alle zone "B5" (individuate con asterisco così come indicato nella tavola 5.7.S) in località Osteria del Piano, fermi restando tutti gli altri parametri delle zone "B5", si prescrivono i seguenti indici edificatori: a) If = 1,5 mc/mq b) Uf = 0,50 mq/mq Valgono inoltre anche le prescrizioni contenute nel parere 3171/14 della Regione Marche. Servizio infrastrutture, trasporti ed energia, P.F. presidio territoriale ex Genio Civile Pesaro e Urbino e Ancona, sede di Pesaro di cui al paragrafo "A" e "B" punto 11.

Art.7.8 ZONE "D" - ZONE PRODUTTIVE		Art.7.8 ZONE "D" - ZONE PRODUTTIVE
---	--	---

Omissis		Omissis
Zona D6		Zona D6
Norma attuale		Norma modificata
D6 – Zona di espansione per strutture dello spettacolo e dello svago. Tale zona è destinata a strutture dello spettacolo e dello svago e per la sua attuazione è prevista la redazione di un piano attuativo. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: PR11, PR12. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e prescrizioni: –Uf= 0,60 mq/mq. –H. = ml.9,50. –Distanze dai confini: minima 5,00 ml., salvo distanze inferiori indicate nel progetto planovolumetrico. –Distanze dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme; –Parcheggi ad uso pubblico = 40 mq. ogni 100 mq. di Su ammessa (urbanizzazione primaria). –Verde pubblico attrezzato: 40 mq. ogni 100 mq. di Su ammessa (urbanizzazione primaria). In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali.		D6 - Zona di espansione per strutture dello spettacolo e dello svago. (abrogato)

ZONE AGRICOLE (ZONA E) Art. 9.1 DISPOSIZIONI GENERALI	ZONE AGRICOLE (ZONA E) Art. 9.1 DISPOSIZIONI GENERALI
Norma attuale	Norma modificata
Sono Zone agricole le parti del territorio comunale : • destinate all'esercizio delle attività agricole ; • destinate ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole ; Tali Zone corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 . In tutte le zone agricole il P.R.G. opera nel rispetto della L.R. 13/90 e delle Leggi vigenti in materia . In tali zone, in via transitoria e fino alla adozione del censimento così come indicato dall'art. 15 della L.R. n. 13/90 da parte del Comune, sarà vietata la demolizione dei manufatti ed edifici extra-urbani individuati nella cartografia storica I.G.M. 1892/1895, salvo verifica puntuale sul bene e sulla sua pertinenza .	Per i nuovi edifici la cui tipologia sia riconducibile a quella prevista dall'art. 8 della legge regionale 13/1990 e visto il parere n. 99/2008 della Regione Marche di cui al prot. 615547 del 30.10.2008, si prescrive che tali costruzioni debbono osservare fra di loro e fra altri eventuali edifici presenti sul fondo, residenziali e non, una distanza minima di metri 10 (dieci) (qualora abbiano le pareti finestrate o, delle pareti antistanti, almeno una sia finestrata) e una distanza minima dai confini di metri 5,00 (cinque). Il limite dimensionale di 200,00 mq. costituisce, per le costruzioni di cui all'art. 3, comma 1), lettere c), d), e), f), g) e h) della legge regionale 13/1990, la grandezza oltre la quale ogni fabbricato debba considerarsi di rilevante entità. In zona agricola, nelle aree a tutela integrale di cui agli art. 26 e 27 del P.P.A.R., è data la possibilità di realizzare attrezzature sportive e ricreative (piscine, campi da tennis, pavimentazioni, piazzole a usi vari e simili), pertinenziali ai fabbricati esistenti, quando queste attrezzature non si configurano come edifici o comunque manufatti aventi forma e funzioni di edifici propriamente detti (per la definizione di "edificio" vedi l'articolo 13, lett. bb), del Regolamento Edilizio Tipo), in conformità a quanto riportato nella circolare n. 3 del 19.03.1997 della Regione Marche pubblicata sul B.U.R. Marche n. 22 del 22.03.1997. Tale disposizione non si applica all'interno delle fasce a tutela integrale a ridosso delle "zone A", così come individuate dal P.R.G., per un terzo a partire dal margine del centro e nucleo storico (art. 39 delle NTA del PPAR e art.lo 8.5 delle presenti norme) e degli

	“edifici e manufatti storici” individuati dal P.R.G. (art. 40 delle NTA del PPAR e art. 8.5.1 delle presenti norme), nonché all'interno delle “zone di tutela fluviale” come individuate dal PRG (art. 8.7 delle presenti norme) . Nel caso che le attrezzature ludiche aventi le caratteristiche di cui sopra necessitino della realizzazione di vani tecnici o accessori per l'alloggiamento della parte impiantistica necessaria al funzionamento delle stesse, la fattibilità di questi manufatti verrà valutata, di volta in volta, dall'ufficio tecnico. Tali interventi, in ogni caso, dovranno essere valutati alla luce di eventuali vincoli di carattere geomorfologico individuati dal PRG e dal PAI, In via generale qualora emergano elementi di contrasto con le disposizioni di cui alla legge regionale 13/1991, queste ultime dovranno prevalere. Valgono inoltre anche le prescrizioni contenute nel parere 3171/14 della Regione Marche. Servizio infrastrutture, trasporti ed energia, P.F. presidio territoriale ex Genio Civile Pesaro e Urbino e Ancona, sede di Pesaro di cui al paragrafo "A".
--	--

Art.6.4 STANDARD URBANISTICI	Art.6.4 STANDARD URBANISTICI
Norma attuale	Norma modificata
Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata una dotazione minima e inderogabile di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo, calcolate sugli abitanti teorici da insediare. Le aree per insediamenti residenziali sono pari a 21 mq/ab, così ripartite: mq.4,5 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne (Art.3 comma 2 lettera “a” D.M. 02.04.68 n.1444); mq.2,0 di aree per attrezzature di interesse comune (Art.3 comma 2 lettera “b” D.M. 02.04.68 n.1444); mq.12,0 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale (di cui 9mq. previsti dal	

Art.3 comma 2 lettera "c" D.M. 02.04.68 n.1444 e 3mq. aggiuntivi per il verde pubblico ai sensi dell'art.21 della L.R. 05.08.92, n.34 e successive modificazioni ed integrazioni);

mq.2,5 di aree per parcheggi pubblici (Art.3 comma 2 lettera "d" D.M. 02.04.68 n.1444);

Nelle zone soggette a intervento preventivo, in sostituzione della cessione gratuita delle aree o degli oneri di urbanizzazione secondaria, il Comune può concedere, ai proprietari o aventi titolo che intendano intervenire, l'opzione di cedere gratuitamente aree o immobili ubicati anche in altre zone per le quali sia comunque compatibile una destinazione pubblica, nella quantità e per il valore da stabilire, che comunque non può essere mai inferiore a quelli dovuti.

Il trasferimento delle superfici relative alle urbanizzazioni secondarie non può comunque interessare più dei 2/3 della quantità totale delle aree per opere di urbanizzazione secondaria.

E' ammessa la monetizzazione delle aree per l'urbanizzazione secondarie che comunque non potranno superare il 40% dello standard previsto in ogni zona.

- Nei nuovi insediamenti produttivi artigianali e industriali la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate a viabilità, non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale, di cui il 5% per parcheggi e attività collettive, e il restante 5% a verde pubblico.
- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a mq.100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di mq.40 a verde pubblico alberato e attrezzato; inoltre per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici la stessa sarà disciplinata da quanto previsto dall'art.7 della L.R. 04.10.1999 n.26 "*Norme ed indirizzi per il settore del commercio*", in aggiunta a quelli di cui all'art.41 sexies L. 1150/42 così come modificata dalla L. 765/67.
- Nei nuovi insediamenti di carattere direzionale, a mq.100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di mq.80 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq. destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art.41 sexies L. 1150/42 così come modificata dalla L. 765/67 e mq.40 a verde pubblico alberato e

attrezzato.

- Le aree per servizi pubblici assicurate attraverso gli strumenti attuativi di cui al capo III° delle presenti N.T.A., concorrono alla quantificazione complessiva degli standard di cui al presente articolo.

- Considerato il contesto generale del territorio in cui si andranno ad edificare i nuovi volumi, si raccomanda l'utilizzo, nelle tinteggiature esterne degli edifici, di tonalità di colore tipiche delle terre locali. Il volume e la composizione architettonica dei costituenti manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa e dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le risorse idropotabili disponibili. Tale operazione, oltre a diminuire i rischi di allagamento, permetterà di creare dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi.

- Per le zone di espansione, dovrà essere predisposto, in sede attuativa degli interventi, un apposito "Progetto del Verde"; in particolare, andrà definito un abaco delle essenze arbustive e di alto fusto da mettere a dimora, per le quali andranno previsti e definiti i tempi di esecuzione, una garanzia minima di attecchimento, nonché un piano di manutenzione post impianto. Inoltre si specifica che le piante di alto fusto, al momento della loro piantumazione, dovranno avere un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 m.;

- Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla LR 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile e delle relative linee guida emanate con DGR n. 760 del 11/05/2009;

	- Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16/12/2005, dovranno essere realizzati alloggi aventi una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti dal piano di lottizzazione residenziale. - Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di illuminazione, compresa quella dei parcheggi pubblici, dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002. Valgono inoltre anche le prescrizioni contenute nel parere 3171/14 della Regione Marche. Servizio infrastrutture, trasporti ed energia, P.F. presidio territoriale ex Genio Civile Pesaro e Urbino e Ancona, sede di Pesaro di cui al paragrafo "A".
--	---



COMUNE DI PERGOLA

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE

ALLEGATO 1

ESTRATTO N.T.A. DEL P.R.G. COMUNALE CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE

Adeguate alle prescrizioni di cui alla determinazione n. 1629 del 22.12.2023 del dirigente del servizio 3 Amministrativo, ambiente, trasporto privato, urbanistica, pianificazione territoriale della Provincia di Pesaro e Urbino

ADOZIONE C.C.

D.C.C. n.13 del 04/04/2024

SPAZIO TIMBRI

APPROVAZIONE C.C.

SPAZIO TIMBRI

Arch. Sandro Sabbatini

Sandro Sabbatini Architetto - Strada Pigno Monte Martello, 52 - 61043 - Cagli (PU)
e-mail: s.sandrosabbatini@gmail.com - PEC: sandro.sabbatini@archiworldpec.it

Art.7.8 ZONE “D” - ZONE PRODUTTIVE		Art.7.8 ZONE “D” - ZONE PRODUTTIVE
Omissis		Omissis
Zona D5		Zona D5
Norma attuale		Norma modificata
D5 – Zona per campeggio. Zona urbanistica di nuovo impianto destinata all’insediamento di attrezzature ricettive all’aperto e di attrezzature di servizio compatibili per la sosta ed il soggiorno di turisti di norma provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento e soggiorno. In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento preventivo esteso a tutta l’area interessata che tenga conto delle particolari caratteristiche storico monumentali ed ambientali della zona. Le strutture da realizzare, destinate a servizi per il campeggio, dovranno essere rispettose delle tipologie e dei materiali tipici della produzione locale. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: <i>esclusivamente negli edifici esistenti, RE3, RE4, RE5, RE10, ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante.</i> <i>in tutta la superficie, UP5, è ammessa la realizzazione di attrezzature all’aperto per lo sport ed il tempo libero, la realizzazione di strutture di servizio come bagni, docce e servizi comuni, nel rispetto degli indici di zona.</i> In sede di formazione del piano particolareggiato, sono da definirsi le eventuali opere di mitigazione dell’impatto visivo realizzate mediante la formazione di cortine alberate costituite da essenze autoctone o naturalizzate previste dalle presenti norme, di altezza non inferiore a m.3,00 all’impianto, e per le quali si deve garantire l’attecchimento o la loro sostituzione. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e prescrizioni: – Ut = 0,05 mq/mq. – H. = ml.4,00.		D5 - Zona per campeggio. (abrogato)

—Distanze dai confini: minima 5,00ml. —Distanze dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme; —Spazi di sosta e parcheggi ad uso pubblico = 5% della superficie territoriale. —Verde attrezzato: 10% della superficie territoriale con dotazione vegetazionale minima di un albero ad alto fusto e di 10 arbusti ogni 50mq. di superficie scelti fra le essenze autoctone o naturalizzate previste dalle presenti norme In sede di piano attuativo della zona di nuova previsione per campeggio, andranno individuate soluzioni adeguate per quanto attiene la viabilità ed accessibilità dell'area, che dovranno svilupparsi all'interno della stessa, tenendo conto sia della morfologia del terreno che della vegetazione esistente. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali. E' prescritto per tale area "D5" che gli interenti edificatori dovranno essere limitati alle zone con acclività inferiore al 30%.		
--	--	--

Art.7.10 ZONE "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI O PRIVATI		Art.7.10 ZONE "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI O PRIVATI
Norma attuale		Norma modificata
Omissis... Zone "T" – zona tecnico distributiva di espansione Vedi D.P.G.R. N.592 del 20.02.1990 Zone "T1" – zona tecnico distributiva di completamento In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. in tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:		Omissis...

uffici pubblici di ogni ordine, uffici privati, banche ed istituti, attività commerciali di interesse urbano, supermercati, ristoranti, alberghi, ecc. nonché servizi ed attrezzature in genere di interesse urbano. sono consentite anche le attività artigianali purché di servizio, magazzini di deposito e sale per esposizione. la residenza è ammessa nella misura del 20% della volumetria consentita. sono previsti i seguenti indici: $if = 2,50 \text{ mc/mq.}$ $h. = 10,00 \text{ m.}$ $p. = \text{parcheggi pubblici} = 2.500 \text{ mq./ha.}$ Omissis.....	Zone “T” – zona tecnico distributiva con planivolumetrico in Viale Dante Alighieri In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto ed è fatto obbligo di produrre elaborato Planivolumetrico dell’area di progetto. in tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d’uso: uffici pubblici di ogni ordine, uffici privati, banche ed istituti, attività commerciali di interesse urbano, supermercati, ristoranti, alberghi, ecc. nonché servizi ed attrezzature in genere di interesse urbano. sono consentite anche le attività artigianali purché di servizio, magazzini di deposito e sale per esposizione. In questa zona si applicano i seguenti parametri: $if = 2,5 \text{ mc/mq.}$ $h. = 7,50 \text{ m.}$ Distanza dai confini = 5,00 m. Distanza fra edifici = come specificato dal regolamento edilizio comunale Distanza dalle strade vedi art. 6.2 delle presenti norme Autorimesse private 10mq/100mc oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come per le nuove costruzioni contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali In tali zone debbono comunque essere rispettati i rapporti massimi di cui all’art.5 punto 2) del D.M.
--	---

		1444/68 e per quanto attiene gli insediamenti a carattere commerciale al rispetto delle normative settoriali vigenti Le aree destinate alla sosta dei veicoli dovranno avere una pavimentazione permeabile o semipermeabile per limitare l'effetto isola di calore. Dovranno essere previste specifiche aree di sosta riservate a cicli e motocicli. Sulla linea di confine con la zona C1 si dovrà prevedere una fascia cuscinetto, protettiva trattata a verde con alberature e siepi sempreverdi autoctone così da formare una barriera visiva e antirumore, lo stesso per la linea di confine con la zona T1 residua a sud del lotto. Gli accessi e le uscite veicolari alle aree destinate a parcheggio e alle strutture dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa vigente. L'area potrà ospitare medie strutture di vendita la cui superficie effettiva di vendita, in base alle norme regionali di settore, dovrà essere compresa tra i 400 e i 1500 mq anche se la superficie coperta massima consentita è superiore ai 1500,00mq. E' data la possibilità di suddividere il comparto in sottocomparti, ogni sottocomparto non potrà avere superficie inferiore ai 2000,00 mq. e sarà comunque soggetto a piani volumetrico. La progettazione di dettaglio è subordinata a stipula di apposita convenzione con il Comune in cui si andranno ad individuare dettagliatamente le aree da cedere alla pubblica amministrazione, in particolar modo quelle destinate all'allargamento di via Bartolucci e quelle relative alla dotazione di parcheggi pubblici. Le aree da cedere potranno anche ricomprendere le zone da trattare a marciapiede. Nella convenzione potrà essere data la possibilità di incorporare gli oneri di urbanizzazione (primaria secondaria) per la realizzazione dei marciapiedi lungo le strade pubbliche, dell'allargamento di via Bartolucci e per eventuali interventi di adeguamento sulla rete fognante.
--	--	--