

COMUNE DI SASSOFELTRIO



Provincia di Pesaro e Urbino

Assessorato all'URBANISTICA

**Progettista**

architetto ennio cucchiarini

**IL SINDACO:**

Francesco dott. arch. Formoso

ADOTTATO:

CONTRODEDOTTO:

APPROVATO:

PUBBLICATO:

**TAV. 02**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
( N. T. A. )

PROGETTISTA RESPONSABILE : ARCH. ENNIO CUCCHIARINI - ANALISI  
GEOLOGICA: DOTT. GEOL. EDO BIANCHI E PAOLO CIACCI  
INDAGINE BOTANICO - VEGETAZIONALE: DOTT. AGR. ROBERTO  
VENTURINI  
INDAGINE AMBIENTALE ED ACUSTICA: DOTT.SSA GEOL. DANIELA  
TONINI

PROTOCOLLO FILE:

.....

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPO I - GENERALITA' .....</b>	<b>3</b>
Art. 1.01 - <i>Elaborati costitutivi la Variante Generale al Piano Regolatore Generale 2014 .....</i>	<i>3</i>
Art. 1.02 - <i>Applicazione e validità della Variante Generale al P.R.G. ....</i>	<i>5</i>
Art. 1.03 - <i>Deroghe alle presenti norme .....</i>	<i>5</i>
Art. 1.04 - <i>Adeguamento alla variante generale al P.R.G. di opere ed edifici esistenti .....</i>	<i>6</i>
<b>CAPO II - INDICI URBANISTICI .....</b>	<b>7</b>
Art. 1.05 - <i>Descrizione degli indici urbanistici .....</i>	<i>7</i>
Art. 1.06 - <i>Applicazione degli indici urbanistici .....</i>	<i>12</i>
<b>CAPO III - PARAMETRI RELATIVI ALL'URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>14</b>
Art. 1.07 - <i>Opere di urbanizzazione.....</i>	<i>14</i>
Art. 1.08 - <i>Standard urbanistici .....</i>	<i>14</i>
Art. 1.09 - <i>Parcheggi .....</i>	<i>15</i>
<b>CAPO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA .....</b>	<b>17</b>
Art. 1.09 - <i>Classificazione degli interventi edilizi.....</i>	<i>17</i>
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....</b>	<b>21</b>
Art. 2.01 - <i>Modalità di attuazione .....</i>	<i>21</i>
Art. 2.02 - <i>Piano planivolumetrico .....</i>	<i>21</i>
Art. 2.03 - <i>Piano urbanistico preventivo .....</i>	<i>22</i>
Art. 2.04 - <i>Piani di lottizzazione .....</i>	<i>22</i>
Art. 2.05 - <i>Convenzioni.....</i>	<i>23</i>
Art. 2.06 - <i>Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione della superficie minima di intervento .....</i>	<i>24</i>
Art. 2.07 - <i>Registrazione delle superfici di cui sono stati utilizzati gli indici urbanistici .....</i>	<i>25</i>
Art. 2.08 - <i>Destinazioni d'uso.....</i>	<i>25</i>
<b>TITOLO III .....</b>	<b>26</b>
<b>CAPO I - ZONIZZAZIONE.....</b>	<b>26</b>
Art. 3.01 - <i>Divisione del territorio comunale in zone.....</i>	<i>26</i>
<b>CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE .....</b>	<b>28</b>
Art. 3.02 - <i>Zone destinate alla viabilità e relative aree di rispetto.....</i>	<i>28</i>
Art. 3.03 - <i>Interventi sulle strade esistenti.....</i>	<i>31</i>
Art. 3.04 - <i>Norme relative alla circolazione stradale.....</i>	<i>32</i>
Art. 3.05 - <i>Zone destinate a spazi pubblici ed attività collettive, a parcheggi o a verde pubblico (AU – VA – Pf – Ppa – Pt – AR – AS – AC – F – Pc) .....</i>	<i>32</i>
<b>CAPO III - ZONE RESIDENZIALI .....</b>	<b>35</b>
Art. 3.06 - <i>Zone residenziali (ZTS) (ZTR) (ACC) (APR) (APT) (AES) (VP) (VPE).....</i>	<i>35</i>
Art. 3.07 - <i>Zone residenziali – dimensioni degli alloggi.....</i>	<i>36</i>
Art. 3.08 - <i>Distanza tra edifici .....</i>	<i>36</i>
Art. 3.09 - <i>Aree private di uso condominiale .....</i>	<i>37</i>
Art. 3.10 - <i>Zone ed edifici di interesse storico e ambientale (ZTS) .....</i>	<i>38</i>
Art. 3.11 - <i>Zone residenziali di completamento (ZTR1).....</i>	<i>38</i>
Art. 3.12 - <i>Zone residenziali di completamento (ZTR2).....</i>	<i>39</i>
Art. 3.13 - <i>Zone residenziali di completamento (ZTR3).....</i>	<i>40</i>
Art. 3.14 - <i>Aree residenziali convenzionate in fase di completamento (ACC1,2,3...n).....</i>	<i>41</i>
Art. 3.15 - <i>Zone residenziali di espansione (APR1,2,3...n ) .....</i>	<i>41</i>
Art. 3.16 - <i>Zona di espansione turistico-residenziale (APT).....</i>	<i>52</i>
Art. 3.17 - <i>Zone per edilizia sociale agevolata exPEEP (AES1,2,3...n) .....</i>	<i>52</i>
Art. 3.18 - <i>Zone a verde privato e verde privato edificato (VP) (VPE) .....</i>	<i>53</i>
Art. 3.19 - <i>Interventi nei tessuti consolidati o da trasformare in zone residenziali.....</i>	<i>53</i>
<b>CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI.....</b>	<b>57</b>
Art. 3.20 - <i>Zone destinate a strutture e impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e ricettivo – alberghiere (ZTA) (ZTI) (APP) (ZTT) (ZTCD) (CAMP) (ATU).....</i>	<i>57</i>
Art. 3.21 - <i>Zone artigianali di completamento (ZTA1) .....</i>	<i>57</i>
Art. 3.22 - <i>Zone artigianali di completamento (ZTA2) .....</i>	<i>57</i>
Art. 3.23 - <i>Zone artigianali di completamento (ZTA3) .....</i>	<i>58</i>

Art. 3.24 - Zone industriali di completamento (ZTI1) .....	58
Art. 3.25 - Zona industriale di completamento di Ca' Belluccio .....	59
Art. 3.26 - Zone artigianali e industriali di espansione (ZTI2) .....	60
Art. 3.27 - Nuove aree produttive (APP).....	60
Art. 3.28 - Zone per strutture ricettive (ZTT) .....	61
Art. 3.29 - Zone per strutture ricettive sparse (ZTT*).....	61
Art. 3.30 – Zone tessuto direzionale commerciale (ZTCD1) .....	61
Art. 3.31 - Zone direzionali commerciali (ZTCD2).....	62
Art. 3.32 – Zone destinate a Camping CAMP.....	62
Art. 3.33 - Zone di trasformazione urbana (ATU1,2,3...n).....	63
Art. 3.34 – Piani interrati (regolamentazione).....	65
Art. 3.35 – Negozi (norme ed indirizzi sul settore del commercio).....	66
Art. 3.36 - Opzioni per la cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed il pagamento degli oneri relativi.....	66
Art. 3.37 – Norme comportamentali generali per gli interventi nelle zone urbane produttive. ....	66
Art. 3.38 – Rapporti fra insediamenti e spazi pubblici. ....	68
<b>CAPO V - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE .....</b>	<b>69</b>
Art. 3.39 - Destinazione d'uso .....	69
Art. 3.40 - Edificazione in zone agricole (E).....	69
Art. 3.41 - Nuove abitazioni .....	70
Art. 3.42 - Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo.....	70
Art. 3.43 - Recupero del patrimonio edilizio esistente .....	71
Art. 3.44 - Norme comuni agli interventi previsti agli articoli 3.41,3.42,3.43.....	71
Art. 3.45 - Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento della attività agricola.....	72
Art. 3.46 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo .....	72
Art. 3.47 - Serre.....	73
Art. 3.48 - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, dei prodotti agricoli e per industrie forestali .....	74
Art. 3.49 – Norme Comuni .....	74
Art. 3.50 - Concessioni edilizie .....	75
Art. 3.51 – Vincoli di inedificabilità e destinazione .....	76
Art. 3.52 - Interventi su edifici di valore storico e architettonico.....	77
Art. 3.53 - Piano di sviluppo aziendale.....	77
Art. 3.54 - Norme comportamentali per gli interventi nelle zone agricole. ....	77
Art. 3.55 - Norme edilizie per il territorio agricolo di carattere sovraordinato. ....	84
<b>TITOLO IV - INTERVENTI DI TUTELA .....</b>	<b>85</b>
Art. 4.01 - Articolazione della tutela paesaggistico - ambientale.....	85
Art. 4.02 - Vincolo idrogeologico .....	90
Art. 4.03 – Zone di rispetto cimiteriale .....	91
Art. 4.04 – Attività estrattive .....	91
Art. 4.05 – Discariche per lo smaltimento dei rifiuti .....	92
Art. 4.06 – Norma finale .....	92
Art. 4.07 – Zone con piani attuativi convenzionati in corso.....	92
<b>TITOLO V PROMOZIONE DEL RISPARMIO IDRICO ED ENERGETICO E DELLA QUALITA' ECOLOGICA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>94</b>
<b>CAPO I – GENERALITA' .....</b>	<b>94</b>
Art. 5.01 - Acque reflue .....	94
Art. 5.02 - Acque superficiali e sotterranee .....	95
Art. 5.03 - Risparmio dei consumi idrici .....	96
Art. 5.04 - Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi.....	96
Art. 5.05 - Tutela della salute e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico .....	97

# **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO I - GENERALITA'**

### **Art. 1.01 - Elaborati costitutivi la Variante Generale al Piano Regolatore Generale 2014**

Sono elementi costitutivi della Variante Generale al PRG gli elaborati e le tavole di seguito indicati:

#### **SEZ. 0: Inquadramento generale**

- TAV 0.1** Relazione introduttiva di inquadramento generale
- TAV 0.2** Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
- TAV 0.3** Tavola grafica di inquadramento generale
- TAV 0.4** Istanze dei cittadini: schedature e valutazioni

#### **SEZ. A: Analisi geologiche – idrogeologiche**

- ELABORATO A1:** Relazione geologica
- Allegato A1a/b:** Schede Geologiche e Geotecniche delle nuove aree proposte in variante (Da Area n°1 a Area n°21)
- Allegato A1c:** Indagini penetrometriche in sito (CPT e DPSH)
- Allegato A1d:** Indagini sismiche, Classificazione geomeccanica del gesso, Analisi di laboratorio
- TAV A1:** Carta geologica e geomorfologica
- TAV A2a:** Carta tematismi PAI
- TAV A2a:** Carta tematismi PAI e interferenze con PRG attuale e nuove previsioni
- TAV A3:** Carta idrogeologica
- TAV A4:** Carta delle pericolosità geologiche
- TAV A5:** Carta delle pericolosità sismiche

#### **SEZ. B: Analisi emergenze territoriali**

- TAV. B1:** Trasposizione vincoli PPAR: L.431/85 – 1:10.000
- TAV. B2:** Trasposizione vincoli PPAR: versanti – 1:10.000
- TAV. B3:** Trasposizione vincoli PPAR: corsi d'acqua e crinali – 1:10.000
- TAV. B4:** Trasposizione vincoli PPAR: boschi, pascoli, elementi diffusi nel paesaggio – 1:10.000
- TAV. B5:** Trasposizione vincoli PPAR: centri e nuclei storici e manufatti extraurbani – 10.000

#### **SEZ. C: Schemi urbanistici**

- TAVV. C1 a/b:** Tavv. di confronto tra pianificazione di progetto e PRG 2004 - ovest/est 1:5000

## **SEZ. D: Pianificazione**

**TAVV. D1 a/b:** Zone territoriali omogenee – ovest/est 1:5000

**TAV D2:** Zone territoriali omogenee territorio urbanizzato: Sassofeltrio (ex 19.1) – 1:2000

**TAV D3:** Zone territoriali omogenee territorio urbanizzato: Fratte (ex 19.2) – 1:2000

**TAV D4:** Zone territoriali omogenee territorio urbanizzato: Gesso (ex 19.3) – 1:2000

**TAV D5:** Zone territoriali omogenee territorio urbanizzato: Ca' Micci (ex 19.4) – 1:2000

**TAV D6:** Zone territoriali omogenee territorio urbanizzato: Castello-Pellano (ex 19.5) – 1:2000

**TAV D7:** Zone territoriali omogenee territorio urbanizzato: S.P. del Conca (ex 19.7) – 1:2000

**TAV D8:** Zone territoriali omogenee territorio urbanizzato: aree non cartografate (ex 6) – 1:2000

## **SEZ. E**

**TAV E1:** Relazione preliminare

**TAV E2:** Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

## **Art. 1.02 - Applicazione e validità della Variante Generale al P.R.G.**

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150, della Legge Nazionale (LN) 28 Gennaio 1977 n. 10, della Legge Regionale (LR) n. 34/92 e delle successive modifiche e integrazioni, la disciplina urbanistica – edilizia della presente Variante Generale 2014 al PRG si applica all'intero territorio comunale ed è regolata dalle prescrizioni della presente Variante generale al P.R.G. regolarmente adeguato al P.P.A.R., approvato dalla Regione Marche il 03.11.1989, in vigore dal 09.02.90, valide a tempo indeterminato, ed al PAI approvato dal comitato istituzionale n° 2 del 30 marzo 2004 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

1. La nuova disciplina sostituisce pertanto il precedente PRG approvato con delibera della Giunta Provinciale n° 110 in data 31 marzo 2006 e successive varianti parziali.

Gli immobili che alla data di adozione della Variante Generale al PRG siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

2. I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione della Variante generale al PRG rimangono a tutti gli effetti in vigore e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni di PRG.

3. I permessi di costruire e le DIA rilasciati in data antecedente l'adozione della Variante generale al PRG rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile rilasciare nuovi permessi di costruire o DIA nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il PRG.

## **Art. 1.03 - Deroghe alle presenti norme**

1) Nei limiti e nelle forme stabiliti dall' articolo 4 1quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dall'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, nonché degli art.li 3 e 68 della L.R. 05.08.92, n. 34 di cui si riporta come 1:

Il nulla-osta di cui alla lettera f) del comma 1 dell'articolo 3, non può essere concesso:

a) per concessioni in deroga ricadenti nelle zone omogenee A previste dall'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

b) per concessioni in deroga alle norme relative alle destinazioni di zona, per le quali si provvede con specifiche varianti allo strumento urbanistico;

c) per concessioni in deroga alle disposizioni del PPAR, del PIT e dei PTC immediatamente prevalenti sulle previsioni degli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 13

Il Sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale e munito del nulla-osta preventivo della giunta provinciale, ha la facoltà di

concedere deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, nonché alle norme degli strumenti urbanistici vigenti per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ove quest'ultimo sia circostanziatamente motivato e si dichiara la pubblica utilità dell'intervento.

**Art. 1.04 - Adeguamento alla variante generale al P.R.G. di opere ed edifici esistenti**

1) Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme della presente variante al P.R.G. potranno subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di ordinaria manutenzione, manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

2) Procedure coattive possono essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.

## **CAPO II - INDICI URBANISTICI**

### **Art. 1.05 – Descrizione degli indici urbanistici**

1) Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente:

#### **a) Superficie territoriale (ST)**

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

#### **b) Superficie fondiaria (SF)**

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

#### **c) Superficie utile lorda (SUL)**

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
- i porticati, tettoie o manufatti comunque aperti per almeno due lati;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala, terrazze e logge.

#### **d) Volume (V)**

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

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

#### **e) Indice di fabbricabilità territoriale (IT)**

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



**f) Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

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

**g) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

**h) Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

**i) Superficie coperta (SC)**

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

**l) Indice di copertura (IC)**

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

**m) Altezza delle fronti (H)**

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurato dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati alla linea di gronda ogni qualvolta questi superano la linea teorica formante un angolo di 35 gradi sessagesimali con l'orizzontale, passanti per l'intersezione della parete esterna con l'intradosso del solaio di copertura.

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

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'intradosso del solaio di copertura, purchè lo spessore della copertura (compreso il solaio) non superi cm. 70 in caso contrario l'altezza va aumentata dell'eccedenza; nel caso di copertura a falde invece, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'intradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 6,00, e purché sia ripristinata sul confine prospiciente la linea di terra.

#### **n) Altezza massima degli edifici (H MAX)**

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'intradosso della falda di copertura purchè la stessa abbia una pendenza inferiore od uguale al 40 %; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo.

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo.

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

#### **o) Distacco tra gli edifici (DF)**

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti di edifici, o corpi di fabbricati degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva : lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza.

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

#### **p) Distacco dai confini (DC)**

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

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

#### **q) Distanza dalle strade (DS)**

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete fuori terra dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede. (vedi D.M. 1.4.1968 n. 1444)

#### **r) Spazi interni agli edifici**

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

- patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo

piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;

- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui all'articolo 81, comma I del regolamento edilizio;
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui all'articolo 81, comma 3 del regolamento edilizio.

### **s) Numero dei piani**

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

### **t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile.**

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

Il piano sotto tetto è da considerarsi abitabile e quindi da conteggiare come superficie lorda ove pur non risultando destinato ad abitazione, presenti un'altezza minima pari a mt. 2, 00 misurata nelle pareti verso l'imposta e l'altezza media maggiore o uguale a mt. 2,70. Il piano sotto tetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore a mt. 2,80 e la media superiore a mt. 1,50.

### **u) Piano interrato e piano seminterrato**

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

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

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra; seminterrate e interrate, come da R.E.C art. 13, Allegato D, fig. 12.

### **v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)**

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra

destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

### **z) Superficie complessiva (SC)**

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

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
- 4) logge e balconi.

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

### **aa) Fronte dell'edificio**

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto, sono valide tutte le considerazioni di cui al punto "o" del presente articolo.

### **bb) Fabbricato o edificio**

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

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

### **cc) Ampliamento**

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

### **dd) Abitazione, stanza, vano**

- 1) Per abitazione ( appartamento, alloggio) si intende un insieme di

vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;

2) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti ( in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

3) per stanza ( vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto ( camera da letto, sale da pranzo, studi, salotti ecc.) nonchè la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

4) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc.; nonchè la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

#### **Art. 1.06 - Applicazione degli indici urbanistici**

1) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano, nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle Aree Progetto, cioè nei casi di intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'articolo 2.03 delle presenti norme.

2) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone ove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

3) Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi, in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione. Cioè devono essere verificate le seguenti relazioni:

$$1) \sum_{n+1}^n S_{fi} \times I_{fi} = S_t \times I_t \text{ in cui } S_{fi} = \text{sup.fondiaria lotto } i$$

$$2) \sum_{n+1}^n S_{fi} \times U_{fi} = S_t \times U_t \quad \begin{array}{l} I_{fi} = \text{Indice di fabbr. del lotto } i \\ U_{fi} = \text{indice di utilizzazione del lotto } i \end{array}$$

(la seconda vale per i casi in cui la norma stabilisca la superficie utile anzichè la cubatura edificabile).

3) E' consentito per le Aree Progetto, la presentazione di planivolumetrici di indirizzo e successive suddivisioni in sub comparti da attuarsi anche separatamente in conformità a detto piani volumetrico generale.

## **CAPO III - PARAMETRI RELATIVI ALL'URBANIZZAZIONE**

### **Art. 1.07 - Opere di urbanizzazione**

- 1) Sono opere di urbanizzazione primaria:
  - le strade ed i collegamenti ciclabili e pedonali;
  - i parcheggi pubblici per esigenze elementari e di mobilità a gestione privata;
  - le fognature e gli impianti di depurazione;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato di uso condominiale;
  - gli allacciamenti ai pubblici servizi non avente carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti;
  - le reti di cablaggio.

Gli spazi di sosta e parcheggio, in base al D.M. 2/4/1968, devono essere previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, come opera di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici, comunque all'esterno di eventuali recinzioni e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura oppure sulla superficie utile massima costruibile.

- 2) Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
  - gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo;
  - i mercati, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - i parchi pubblici attrezzati e gli spazi attrezzati per lo sport;
  - i parcheggi pubblici.

3) Le opere di allacciamento ai pubblici servizi (le condotte di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o con le zone già urbanizzate, ecc.) sono opere di urbanizzazione secondaria.

4) Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

### **Art. 1.08 – Standard urbanistici**

1) 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.

2) Le aree per gli insediamenti residenziali sono pari a 21 mq./ab, così ripartite.

Gli standard si calcolano con la seguente formula:

$$St (m^2) * it \left( \frac{m^3}{m^2} \right) * \frac{ae}{120 (m^3)} * 21 (m^2) = Standard (m^2)$$

Così suddivisi:

- mq.4,5 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
- mq.2 di aree per attrezzature di interesse comune, di cui mq.0,6 per servizi religiosi;
- mq.12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale (di cui 3 aggiuntivi per il verde pubblico art.21 L.R. 34/92);
- mq.2,5 di aree per parcheggi pubblici.

3) Le aree per l'urbanizzazione secondaria monetizzabili non potranno superare il 25% dello standard previsto in ogni zona.

4) 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.

5) 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 e sue mm.ii. "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.

6) Le aree per servizi pubblici assicurate attraverso gli strumenti attuativi, concorrono alla quantificazione complessiva degli standard di cui al presente articolo.

### **Art. 1.09 – Parcheggi**

1) Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc di costruzione ai sensi dell'art 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dalla legge 122/89. Devono essere garantiti in ogni caso due posti macchina per ogni alloggio, dei quali almeno uno posto all'interno delle nuove costruzioni, delle dimensioni minime



di m. 2.50x5.00, da reperirsi all'interno o all'esterno dell'edificio.

1) In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma 1) del presente art. e a quanto previsto dalla L.R. n.26 del 04.10.1999 così come modificata dalla L.R. n.19 del 15.10.2002, in sede di lottizzazione deve essere reperita un'area pari a 1 mq. ogni 40 mc. di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

2) Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq 5 ogni 100 mq di superficie utile lorda (SUL).

3) Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, l'area di parcheggio pubblico deve essere pari a 40 mq ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL).

4) Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 50 mq di superficie.

## **CAPO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **Art. 1.09 - Classificazione degli interventi edilizi**

1) Gli interventi edilizi previsti dalle norme tecniche del presente piano, sia di iniziativa pubblica che privata, sono quelli di cui all' art.3 del DPR 380/01 e successive mm. ii. che in via esemplificativa di seguito si riportano:

- a) *interventi di manutenzione ordinaria*, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *interventi di manutenzione straordinaria*, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo*, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *interventi di ristrutturazione edilizia*, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) *interventi di nuova costruzione*, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
  - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma

esistente, fermo restando, per gli interventi pertinentenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinentenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- f) *interventi di ristrutturazione urbanistica*, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **a) Opere minori**

### **1. Attività edilizia libera**

- a. Interventi di manutenzione ordinaria;
- b. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c. Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
- d. Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola o pastorale;
- e. Serre mobili stagionali provviste di strutture in muratura.

L'attività è libera, senza necessità di alcun titolo abilitativo, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e della

normativa regionale e nazionale.

## **2. Comunicazione di inizio attività “semplice”**

- a. Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque entro 90 giorni .
- b. Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombali.
- c. Installazione di pannelli solari, fotovoltaici a servizio degli edifici, da realizzare fuori della zona A) di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
- d. Aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

I lavori possono essere eseguiti, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato al Comune, senza necessità di titolo abilitativo. E' fatto salvo il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e della normativa regionale e nazionale.

## **3. Comunicazione di inizio attività “asseverata”**

- a. Interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero di unità immobiliari e non implicino aumento dei parametri urbanistici.
- b. Modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

L'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata dei opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato che dichiara, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di titolo abilitativo.

### **b) Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., sono soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA-SCIA), ai sensi del DPR 380/2001.

### **c) Ristrutturazione edilizia**

Di norma non è ammesso l'aumento di Superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Su esistente, eventualmente prescritta dalla normativa di ciascun Tessuto esistente e di completamento, potrà essere utilizzato il volume (V) esistente, confermando l'indice fondiario esistente.

### **d) Nuova costruzione**

1. Gli interventi definiti al presente articolo avvengono nel rispetto delle modalità di cui al Titolo II e delle prescrizioni e dei parametri di cui al Titolo III delle presenti Norme.
2. Per ogni zona vengono fissati la Superficie utile ammessa e le destinazioni consentite.
3. Per nuove costruzioni si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra.
4. Sono inoltre da considerarsi interventi di nuova costruzione gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli conseguiti ad interventi di "Ristrutturazione urbanistica" così come definiti dall' art. 12 del Regolamento Edilizio Comunale.

I suddetti interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire.

### **e) Ristrutturazione urbanistica**

Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si attua con strumento urbanistico preventivo.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### **Art. 2.01 - Modalità di attuazione**

- 1) Il P.R.G. si attua mediante:
  - a) piano planivolumetrico (P.Pl.);
  - b) piano urbanistico preventivo (P.U.P.);
  - c) intervento edilizio diretto (I.E.D.);
  
- 2) Gli strumenti di attuazione siano essi redatti da Enti Pubblici o da Privati devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di zona indicate nel P.R.G. e previste dalle presenti norme.
  
- 3) I contenuti degli strumenti urbanistici preventivi sono quelli indicati nei punti seguenti, nonché quelli previsti dalla L.R. n. 34 del 05.08.92, e successive modifiche ed integrazioni dalle specifiche norme legislative relative alle varie tipologie di P.U.P., e dal R.E.C. adeguato al R.E.T.

Le citate norme sovraordinate ed il contenuto del R.E.C., in caso di contrasto con la presente normativa, prevalgono su di essa.

#### **Art. 2.02 - Piano planivolumetrico**

- 1) Nelle zone definite Aree Progetto è possibile predisporre un piano planivolumetrico; gli interventi edilizi possono essere approvati solo previa elaborazione ed approvazione da parte del Comune di uno studio planivolumetrico di iniziativa pubblica o privata, che definisca lo sviluppo della viabilità principale e la tipologia edilizia degli edifici.
  
- 2) Il piano planivolumetrico, nel caso di iniziativa privata, per essere approvato dal C.C. o dalla Giunta Municipale, deve essere firmato da tutti i proprietari delle aree interessate.
  
- 3) Nel caso di cui al comma secondo al piano planivolumetrico possono essere apportate varianti solo se sottoscritte dai proprietari interessati.
  
- 4) Il C.C./G.M. approva il piano planivolumetrico e la relativa convenzione accompagnata da una fidejussione a garanzia delle eventuali opere previste, solo se lo ritiene rispondente alle esigenze di una corretta e funzionale organizzazione urbanistica delle aree interessate.
  
- 5) Preventivamente sono redatte indagini geognostiche, geomeccaniche e idrogeologiche conformi e coordinate a quelle

eseguite in sede di approvazione della Variante al P.R.G. 2014, al fine di verificare l'idoneità del suolo all'edificazione.

### **Art. 2.03 - Piano urbanistico preventivo**

1) Nelle zone in cui è previsto il piano urbanistico preventivo, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.d.E.) (art.17 della legge 17/8/1942 n. 1150) o di uno strumento urbanistico avente valore e contenuto tecnico ad esso equiparato, cioè:

- piano di zona per l'edilizia agevolata (AES.);
- piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (art. 27 legge 22/10/1971 n. 865) ( APP);
- piano di recupero (artt. 28 e 30 legge 5/8/78 n.457 )
- piani per insediamenti residenziali (APR o ATU).

2) In assenza di P.P.d.E. costituisce strumento di P.U.P. il piano di lottizzazione autorizzato ai sensi dell' art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765.

### **Art. 2.04 - Piani di lottizzazione**

1) Il Piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme.

2) L'approvazione dei Piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6 agosto 1967, n. 765, alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per la urbanizzazione primaria e i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione da parte del proprietario di quota parte delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria ed il pagamento degli oneri relativi così come previsto dalla legge n. 10/79.

3) Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, sono determinati mediante apposita delibera comunale, conformemente a quanto previsto dalla deliberazione amministrativa regionale n. 109/77 e sue variazioni ed integrazioni.

4) Il sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree dove il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo a formare il piano di lottizzazione esteso alla unità urbanistica individuata dal P.R.G., entro il termine di 180 giorni: scaduto detto termine senza che il piano di lottizzazione sia stato presentato, provvede alla compilazione d'ufficio (vedi art. 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150) .

5) I progetti di strumenti urbanistici esecutivi, pubblici e privati, devono contenere i seguenti elementi:

- a) schema di convenzione;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1 : 2000, nonché l'elenco catastale delle proprietà;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente a cui riferire le curve di livello;
- e) stato di fatto contenente il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze legnose, costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, elettrodotti, metanodotti, fognature, acquedotti e relative servitù, viabilità e toponomastica, altri eventuali vincoli;
- f) documentazione fotografica dell' area e relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1 : 500 indicante numerazioni dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio;
- h) sezioni e profili in scala 1 : 500 o 1 : 1000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- i) schema degli impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa;
- l) progetto di massima dell' impianto d'illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano;
- o) relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno;
- p) Situazione della vincolistica esistente:

6) In caso di disaccordo fra i proprietari delle aree da sottoporre a piano preventivo, il piano di lottizzazione potrà essere proposto anche su un'area la cui consistenza non sia inferiore al 75% della superficie territoriale complessiva prevista dal P.R.G..

### **Art. 2.05 - Convenzioni**

1) I progetti di iniziativa privata vengono approvati dal Comune e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.

2) La convenzione deve prevedere:



- a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria e di quelli per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- e) i tempi di realizzazione delle successive fasi d'intervento nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- g) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

3) Le convenzioni relative ai Piani di recupero sono stipulate sulla base di una Convenzione - tipo deliberata dal Consiglio Comunale nel rispetto di quanto stabilito dall' art. 32, ultimo comma, della L.R. 457/78.

#### **Art. 2.06 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione della superficie minima di intervento**

1) L'utilizzazione degli indici volumetrici e planimetrici, relativi ad una determinata superficie, determina un vincolo di pertinenza dell'area ineditata alla costruzione esistente in misura sufficiente a soddisfare l'indice previsto dal PRG

2) Le modifiche delle proprietà sia per trasferimenti totali che per successivi frazionamenti non avrà alcun effetto su quanto disposto al comma 1) del presente art. restando invariato il vincolo di pertinenza dell'area ineditata.

3) Pertanto l'utilizzazione integrale degli indici volumetrici o planimetrici esclude il rilascio di successive concessioni per nuova volumetria, salvo il caso di demolizione e ricostruzione.

4) La superficie minima di intervento fissata dalle Norme di Attuazione del P.R.G., può essere costituita anche da più proprietà: in questo caso il rilascio di qualunque permesso di costruire, qualora la richiesta non sia presentata da tutti i proprietari sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati da apposita convenzione, da trascriversi nei

Registri Immobiliari a favore del Comune.

5) Qualora un'area avente un'unica destinazione di P.R.G. venga frazionata allo scopo di costituire più lotti edificabili, alle costruzioni su di essa esistenti, che si intendano conservare, deve essere asservita una porzione di area che assicuri il rispetto degli indici volumetrici e planimetrici prescritti dal P.R.G.

#### **Art. 2.07 - Registrazione delle superfici di cui sono stati utilizzati gli indici urbanistici**

1) E' facoltà dell'amministrazione comunale conservare presso l'Ufficio Tecnico una copia delle mappe catastali vigenti, firmata dal Sindaco, in cui vengono registrate, sulla base delle costruzioni realizzate, le superfici delle quali sono stati utilizzati gli indici volumetrici e planimetrici.

2) A tal fine all'atto della richiesta del permesso di costruire, a ciascun progettista può essere richiesto di rappresentare, a matita e con esatta grafia, su estratti delle suddette mappe, le opere progettate e campire, con coloritura gialla leggera, le aree sulle quali sono stati utilizzati gli indici volumetrici e planimetrici relativi agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza.

3) All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree dovrebbero essere ripassati con segno indelebile alla presenza del titolare della licenza. Le mappe suddette se predisposte, hanno valore quale Registro delle superfici di cui sono stati utilizzati gli indici urbanistici.

#### **Art. 2.08 - Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo.

## TITOLO III

### CAPO I - ZONIZZAZIONE

#### Art. 3.01 - Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso in zone, individuate sulle tavole di variante al P.R.G. 2014 secondo la seguente classificazione:

##### **a) Zone di uso pubblico e di interesse generale**

Zone destinate ad attrezzature pubbliche e comuni (AC)

Zone destinate a parcheggi e infrastrutture (AU)

Zone per attrezzature urbane (F)

Attrezzature religiose (AR)

Attrezzature scolastiche (AS)

Zone destinate a verde pubblico attrezzato e Parco Pubblico di valore ambientale (VA; PPa)

Zone destinate a parco fluviale (Pf)

Zone destinate a parco termale (Pt)

Zone destinate alla protezione civile (Pc)

##### **b) Zone residenziali**

Zone residenziali ed edifici di valore storico - architettonico (ZTS)

Zone di completamento residenziale (ZTR1; ZTR2; ZTR3)

Aree di espansione residenziale (APR<sub>1,2,3...n</sub>; ACC<sub>1,2,3...n</sub>)

Aree per edilizia sociali agevolata (exP.E.E.P.) (AES<sub>1,2,3...n</sub>)

Zone a parco privato (VPE; VP)

##### **c) Zone produttive e commerciali**

Zone di completamento artigianale (ZTA1)

Zone di completamento artigianale (ZTA2)

Zone di completamento artigianale (ZTA3)

Zone di completamento industriale (ZTI1; ZTI2)

Aree progetto produttive (APP<sub>1,2,3...n</sub>)

Aree progetto turistiche (exETR) (APT)

Zone tessuto turistico-ricettivo (ZTT)

Zona tessutocommerciale-direzionale (ZTCD1/2/3)

Aree di trasformazione urbanistica (ATU<sub>1,2,3...n</sub>)

Zone destinate a camping. (Camp)

##### **d) Zone agricole - E**

##### **e) Zone di tutela così come da adeguamento al P.P.A.R.**

##### **f) Vincolo cimiteriale**

#### **g) Norma di carattere generale**

In tutte le zone di cui ai precedenti punti a), b), c) e d), è consentito il recupero delle strutture edilizie esistenti secondo le destinazioni e le norme della zona interessata, limitatamente alla categoria di intervento di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di cui all'art. 3 comma a), b), c) del DPR 380/01.

Per tutte le zone di nuova edificazione sono interdette le aree soggette a vincoli generali e specifici quali la salvaguardia delle captazione d'acqua e sorgenti di cui all'art. 4.01 comma 1) delle presenti norme.

## **CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

### **Art. 3.02 - Zone destinate alla viabilità e relative aree di rispetto**

- 1) Le zone destinate alla viabilità comprendono:
  - a) le strade;
  - b) le aree di rispetto stradale.
  
- 2) L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera.
  
- 3) Nella realizzazione di nuove strade extraurbane dovrà essere verificata la compatibilità con i contenuti e le prescrizioni del P.P.A.R.
  
- 4) Le strade sono classificate come segue:
  - a) Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purchè distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G. (tipo C ex art. 3 D.M. 1.4.1968).
  - b) Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade locali e interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza), che dovranno distare tra loro almeno 250 metri (tipo D ex art. 3 D.M. 1.4.1968).
  - c) Strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza; le dimensioni minime sono indicate al successivo punto f).
  - d) Strade interne, con funzione di distribuzione capillare. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di mc. 10.000 di costruzione, è indicata al successivo punto f).
  - e) Ciclabili e pedonali. La sezione delle strade ciclabili sarà dedotta in osservanza delle vigenti normative in materia. La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi di mt. 1,50. Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze delle costruzioni dalle strade sono riportate nella tabella allegata, in calce all'articolo. Le strade esistenti e di progetto a cui compete la classificazione di tipo A, B, C ai sensi del presente articolo sono individuate su apposita cartografia.
  - f) Caratteristiche geometriche delle strade. Qualunque sia la funzione stradale, considerate le caratteristiche degli automezzi ed il tendenziale aumento del tasso di automezzi procapite, nonché al fine di una maggiore sicurezza, si prescrive che la dimensione minima delle strade non sia inferiore a ml. 10.00 comprendendo

obbligatoriamente un marciapiede per lato della larghezza minima di ml. 1.50; solo nel caso di viabilità a fondo cieco che supporti una edificazione complessiva non superiore a 3.000mc. la dimensione delle strade potrà essere ridotta fino ad un minimo di ml.7.00.

- g) Si prescrive inoltre che nell'ambito della progettazione attuativa di nuove aree, sia prioritario ricercare la migliore soluzione tecnica finalizzata ad individuare, almeno rispetto agli assi viari principali, una pista ciclopedonale con sede separata da aiuola alberata, da connettere funzionalmente con la viabilità esistente e con le aree contermini.

5) I rispetti stradali rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Essi sono destinati alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

Le fasce di rispetto sono inedificabili ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, che siano collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prescritta per i vari tipi di strade.

Le fasce di rispetto sono indicate dalle norme nazionali e dal codice della strada.

Nell'ambito dell'organizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti possono essere previsti, se compatibili con i piani di settore commerciale e distribuzione carburanti, nonché con le norme specifiche sovraordinate, servizi per l'auto e servizi bar nel rispetto dei seguenti indici:

- a) per distributori di carburanti  
SU = 150 mq.  
P = 100 mq. ogni 100 mq. di SU
- b) per stazioni di servizio  
SU = 250 mq.  
P = 150 mq. ogni 100 mq. di SU

Le prescrizioni del presente comma si applicano anche ai distributori esistenti purché previsti nel piano di settore relativo o autorizzati.

I distributori ubicati in punti critici della viabilità possono essere trasferiti e localizzati nelle aree di uso pubblico, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale ove saranno definiti i criteri ed i modi del trasferimento.

Le aree di rispetto, quando azionate, pur rimanendo comunque

inedificabili, sono computabili ai fini del calcolo degli indici  $U_f$  e  $U_t$ .

Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto possono, sempreché ciò sia coerente con le prescrizioni di piano, essere oggetto di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, ed essere ampliati nella parte non prospiciente la viabilità esistente e prevista nel rispetto degli indici di zona previsti dal PRG.

6) Nella edificazione fuori dal perimetro degli insediamenti (delimitazione centro urbano) previsti dal P.R.G. sono da osservarsi distanze minime dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale secondo quanto stabilito dal D.M. n. 285 del 30.04.92 e successive modifiche ed integrazioni: a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati;

7) Per le strade classificate come “panoramiche”, l’ampiezza delle fasce di rispetto deve essere pari a quella fissata dal P.P.A.R.

8) All’interno delle zone insediative previste dal P.R.G. e nei casi dove siano previste fasce di rispetto di diversa ampiezza, valgono le indicazioni grafiche e le prescrizioni stabilite per singole zone insediative; si specifica comunque che la riduzione della fascia di rispetto stradale è da considerarsi legittima solo all’interno dei centri abitati indifferentemente dalla destinazione d’uso e da quanto eventualmente graficizzato erroneamente nel P.R.G..

9) Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su Strade Statali o Provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente la autorizzazione alla apertura dei nuovi accessi da parte degli enti interessati.

10) Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione di fabbricati compresi in ambito di tutela stradale, dovrà essere perseguita la “finalità generale imprescindibile di una sempre maggior sicurezza per la viabilità”

Tale finalità potrà essere raggiunta anche con il miglioramento della visibilità, ottenibile questa, in ogni caso, con il maggior allontanamento possibile degli edifici dalle strade. Pertanto prioritariamente dovrà essere perseguito l’obiettivo di adeguamento alle norme favorendo lo spostamento degli edifici al di fuori della fascia di rispetto stradale; sono altresì, quando l’obiettivo suddetto non può essere ottenuto per motivazioni oggettive, considerate aderenti alla finalità generale in parola tutte le proposte progettuali che prevedano, il massimo allontanamento possibile degli edifici dalle sedi viabili e l’ottenimento quindi di un chiaro ed evidente miglioramento rispetto alla visibilità e sicurezza stradale.

Nel caso di spostamento degli edifici al di fuori della fascia di rispetto stradale sono evidentemente superati tutti i vincoli legati alla accettazione della rinuncia al plusvalore in caso di esproprio.

La stessa finalità generale imprescindibile per una sempre maggior sicurezza stradale, dovrà essere perseguita con gli stessi criteri in ambito urbano in riferimento alle distanze dei fabbricati dalle strade.

Sono esclusi quei fabbricati collocati in contesti ormai consolidati (ad esempio in presenza di altri fabbricati per i quali non sia ipotizzabile lo stesso tipo di miglioramento) per cui il singolo intervento non apporterebbe comunque sostanziali benefici dal punto di vista della sicurezza stradale.

In caso di intervento su fabbricati vincolati o tutelati dal punto di vista architettonico e storico culturale, l'esigenza primaria sarà quella della tutela e salvaguardia del bene e gli eventuali progetti e proposte avanzate saranno sottoposti al parere vincolante della Soprintendenza ai beni Architettonici e Storico Culturali.

Per quanto non espressamente riportato si fa riferimento alle norme generali ed al Codice della Strada.

11) Per qualsiasi intervento sulle strade esistenti dovrà comunque essere rispettato anche l'eventuale specifico regolamento dell'ente proprietario della strada.

### **Art. 3.03 - Interventi sulle strade esistenti**

1) Le strade esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il comune ed i privati.

2) Nelle zone suddette soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, o planivolumetrico, si possono attuare quelle modifiche di tracciato e di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario in esso previsto.

3) Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi intesi ad adeguarle alle caratteristiche minime fissate all' art. 3.02.

4) Gli interventi di modifica o ampliamento della rete viaria esistente dovranno essere compatibili con le prescrizioni del P.P.A.R.

5) In ogni punto del territorio comunale possono essere realizzate strade ciclabili e pedonali, (tipo E) poste anche in adiacenza a strade esistenti o di progetto di tipo C, D; per esse dovranno essere rispettati i parametri dimensionali minimi fissati all'art. 3.02;

6) In entrambi i casi si procede all' acquisizione delle aree mediante



esproprio per pubblica utilità ai sensi delle leggi vigenti.

7) Fuori dai centri abitati le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal D.M. n. 285 del 30.04.1992 (Codice della strada) e successive modifiche ed integrazioni del D.P.R. n. 147 del 26.04.1993.

### **Art. 3.04 – Norme relative alla circolazione stradale**

Per quanto non disciplinato nei precedenti art. 3.02 e 3.03, si applicano le norme del D. Leg.vo 30.04.92 n. 285, del D.P.R. 16.12.92, n. 495 e del D.P.R. 26.4.93, n. 147 e successive modificazioni e integrazioni. Dette norme prevalgono in caso di contrasto sulle presenti norme e sui contenuti del P.R.G.

### **Art. 3.05 - Zone destinate a spazi pubblici ed attività collettive, a parcheggi o a verde pubblico (AU – VA – Pf – Ppa – Pt – AR – AS – AC – F – Pc)**

Sulle tavole di P.R.G. sono individuate con opportuna grafica:

#### **1) Zone destinate a parcheggi pubblici (AU)**

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, prevedendo la piantumazione dell'area con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 50 mq di superficie;

I parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria sono quelli necessari all'organizzazione generale del sistema della viabilità e del trasporto pubblico e sono individuati graficamente negli elaborati di piano.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche interrati su più piani, entro e al di fuori del sedime degli eventuali fabbricati sovrastanti. Per i parcheggi fuori terra si applicano le norme relative ai fabbricati per destinazione di zona.

Gli interventi fuori terra o le rampe di accesso per quelli entro terra, dovranno essere mitigati/e con opere di verde alto/basso fusto (filari, cespugli ecc.)

#### **2) Zone destinate a verde pubblico attrezzato (VA)**

Rappresentano il tessuto connettivo dei servizi alla residenza e sono aree destinate a parchi naturali e parchi pubblici con attrezzature per il gioco, lo svago e lo sport libero. La caratteristica di queste aree è l'assoluta prevalenza dell'impianto del verde, nelle quali possono realizzarsi costruzioni a carattere provvisorio o permanente con indici di zona quali: centri culturali e didattici, attrezzature per il ristoro, spogliatoi, ecc.

Per gli impianti sportivi specifici, coperti e scoperti dovranno essere

rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto tra area occupata dagli impianti (compresi servizi annessi, viabilità, parcheggi e aree di accesso) e area attrezzata a verde pubblico non deve essere superiore al rapporto 1/10 e di altezza non superiore a m.3,50;
- b) nel caso di impianti in area isolata il rapporto tra la superficie occupata dagli impianti e servizi annessi (compresa viabilità afferente, parcheggi e aree di accesso) e area attrezzata con impianto del verde non deve essere superiore al rapporto 1/3.

Le aree da adibire a parcheggio dovranno essere calcolate in rapporto al numero di utenti (massima affluenza).

### **3) Zone destinate a Parco fluviale (Pf)**

Sono zone destinate alla creazione di parchi urbani con attrezzature per il gioco, lo svago e lo sport libero, senza alcuna alterazione del suolo.

Non sono consentite le costruzioni; sono consentiti solo interventi di sistemazione delle sponde fluviali, di miglioramento del verde esistente, di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locali.

### **4) Zone destinate a Parco Pubblico di valore ambientale (PPa)**

1) Sono zone ad alto valore ambientale; in esse sono consentite attrezzature sportive non coperte e per il ristoro.

2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo relativo a tutta la zona con destinazione omogenea, applicando gli indici e le proporzioni seguenti:

- c) SM = area continua individuata sulle tavole del P.R.G.;
- d) attrezzatura per il ristoro = mc.500;
- e) parcheggi vedi art.1.08;
- f) distanze vedi art.3.06;
- g) N: numero dei piani non superiore a 1;
- h) altezza massima = 4.00mt.;
- i) aree per urbanizzazione secondaria = 20mq./100mq. di SUL;
- j) sono richieste le opere di urbanizzazione primaria;

3) Le costruzioni esistenti possono essere recuperate mantenendo la tipologia, la volumetria e le altezze originarie.

### **5) Zone destinate a Parco Termale (Pt)**

La zona è destinata alla creazione di un parco termale e ad ospitare le attrezzature necessarie.

Essa è sottoposta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata; deve prevedere:

- la sistemazione del parco con piantumazione di essenze arboree compatibili con le caratteristiche botanico - vegetazionali ambientali del territorio comunale;
- la compatibilità ambientale con il contesto paesaggistico esistente;
- tutte le sistemazioni a terra, viali, percorsi, piazzali illuminazioni, ecc.;
- gli elementi di arredo: panche, cestini, chioschi, tende, ecc.
- le indagini preliminari approfondite di carattere geologico, geomorfologico, idrologico nonché botanico vegetazionale;
- l'individuazione di tutti gli accorgimenti necessari alla salvaguardia degli ambiti tutelati e delle sorgenti delle acque minerali dette "S. Marino" e di quelle di acqua solfurea ed alcalina.

Il Piano Particolareggiato potrà essere realizzato per fasi, interessanti una superficie minima di mq. 10.000.

In tal caso la parte interessata dalla prima fase dovrà contenere tutte le indicazioni in precedenza specificate ed essere inquadrata in uno schema di piano riguardante tutta l'area.

Le attrezzature ricettive dovranno rispettare i seguenti indici:

#### ATTREZZATURE DI PARCO

Chioschi, servizi igienici, bar, zona bibita, ecc.

Superficie utile complessiva 500 mq.

Altezza massima = 4,50 ml.

#### **5) Zone destinate ad attrezzature pubbliche, comuni, sociali** **(AR – AS)**

1. Sono zone destinate all'istruzione, ad attrezzature di interesse comune, ad attrezzature sportive coperte, ad attrezzature civiche e religiose.

2. Le possibilità edificatorie sono quelle desumibili dalle prescrizioni delle presenti norme in base alle esigenze degli abitanti e/o utenti cui si riferiscono le attrezzature medesime e ai criteri prestazionali stabiliti in sede di progetto unitario.

Tali possibilità edificatorie non possono comunque superare i seguenti indici di Utilizzazione Fondiaria:

Indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) = 0,30 mq/mq.

Le costruzioni di tipo residenziale esistenti nelle aree ad uso pubblico di servizio della residenza e per attrezzature generali di cui ai successivi paragrafi, possono essere recuperate all'uso abitativo attraverso interventi di MO, MS, RS, e RE, con un lotto di pertinenza non superiore a quattro volte la superficie di massima copertura del progetto di recupero.

3. Parcheggi: per ciascun tipo di intervento vedi art. 1.09.

4. Distanze: per ciascun tipo di intervento vedi art. 3.08.

5. N: Numero dei piani non superiore a 2.

6. H. max = 7.50 mt.

### **7) Servizi cittadini ed attrezzature tecnologiche municipali e di altri enti pubblici (AC – F)**

completamento dell'intervento e l'attecchimento delle essenze vegetali previste.

Nel caso di edifici originariamente nati con destinazioni tecnologiche e poi caduti in disuso, è possibile il cambio di destinazione mediante piano di recupero con destinazione ZTR o quella di zone omogenee adiacenti.

La convenzione dovrà prevedere l'entità dell'area di pertinenza al fine di garantire l'entità degli standard urbanistici.

L'attuazione delle opere sopraccitate può essere demandata a privati mediante apposita convenzione con l'Ente proprietario.

### **8) Area destinata alla Protezione Civile (Pc)**

Area a disposizione per insediamento di infrastrutture necessarie all'approntamento di campi per fronteggiare eventi naturali imprevisti. Ogni opera potrà essere realizzata previo un piano pubblico previsionale che faccia riferimento alle indicazioni e ai manuali tecnici del dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri. Interventi da eseguirsi di concerto con gli Enti locali, provinciali, regionali e nazionali.

## **CAPO III - ZONE RESIDENZIALI**

### **Art. 3.06 - Zone residenziali (ZTS) (ZTR) (ACC) (APR) (APT) (AES) (VP) (VPE)**

1) Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza. Da esse sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produce rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni

altro impianto produttivo che risulti in contrasto con il carattere della zona.

2) Sono ammesse officine per riparazioni di autoveicoli e motoveicoli, ad esclusione di autocarrozzerie, purché siano dotate di una superficie di parcheggio privato pari almeno a 2 volte la superficie utile, purché le lavorazioni avvengano in ambienti dotati di condizionamento acustico tale che a mt. 5 dai muri perimetrali l'esito sonoro sia contenuto in db 60.

### **Art. 3.07 – Zone residenziali – dimensioni degli alloggi**

Nella realizzazione di edifici in zona residenziale, si prescrive che ogni unità immobiliare debba avere almeno mq. 60.00 di SUL così come definita dal regolamento edilizio tipo. Tuttavia è ammessa la realizzazione di unità immobiliari con superficie utile lorda di mq. 40.00 nella misura massima del 50% del numero totale delle unità immobiliari previste.

### **Art. 3.08 – Distanza tra edifici**

1) Nelle operazioni di risanamento conservativo nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2) Nelle zone c) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2. aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione a confine mediante accordo tra i proprietari confinanti.

3) Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:

DF) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10;

DC) dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale;

DS) dalle strade: ml. 6 e salvo maggiore distanza prevista per le singole zone urbanistiche;

Per strutture a sbalzo che non producano volume o superficie utile, la distanza non può essere inferiore ad  $\frac{1}{4}$  del distacco dai confini o dalle strade.

4) Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata, di:

ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;

ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;

ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

5) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma 4, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planovolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5. agosto 1978, n. 457. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma 4 anche negli interventi di nuova costruzione effettuati in attuazione dei piani di lottizzazione approvati in data antecedente al 12/04/2006 ( data di approvazione del P.R.G. vigente) con il minimo assoluto di 5 m dai confini (DC) e dalle strade (DS). In tal caso il progetto deve essere accompagnato da uno schema di convenzione disciplinante la deroga delle distanze e gli interventi che assicurino la compatibilità dell'insediamento con la viabilità e che, preveda la realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali (parcheggi, infrastrutture per l'urbanizzazione, ecc). I tal caso il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'approvazione del progetto e dello schema di convenzione da parte del competente organo comunale.

6) Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2. febbraio 1974, n. 64.

7) Nelle zone di completamento ZTR1/2/3, per gli interventi di demolizione e ristrutturazione, la distanza fra gli edifici e i confini di proprietà possono essere pari a quelli preesistenti, quando questi siano inferiori a m. 5.

Negli ampliamenti deve essere rispettata la distanza minima di ml. 5, fatto salvo comunque, quanto previsto dalla legge Regionale n. 31/79.

### **Art. 3.09 - Aree private di uso condominiale**

Nelle zone residenziali parte del lotto edificabile, all'interno di eventuali recinzioni, dovrà essere sistemato a verde, in misura non inferiore a 10 mq/100mc.

### **Art. 3.10 - Zone ed edifici di interesse storico e ambientale (ZTS)**

1) Le zone ZTS (Centro Storico e complessi di interesse storico-ambientale) sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. 2014 e, fino all'approvazione del necessario piano particolareggiato, sono ammessi solo interventi di tipo RE; MO; MS; RS.

2) Nelle zone ZTS l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato, è consentito solamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Sono però ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, con l'esclusione di demolizione e ricostruzione, che consentano piccoli ampliamenti volumetrici volti esclusivamente a risolvere problematiche di carattere igienico-sanitario. Il permesso di costruire di ampliamenti implicherà necessariamente l'eliminazione di eventuali superfetazioni esistenti. Tali interventi dovranno essere deliberati dal C.C. e per quelli vincolati ai sensi del D.Lgs. 29-10-1999 n.490 previo parere preventivo della soprintendenza ai beni architettonici. Si dovranno escludere modifiche alle altezze e le caratteristiche degli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie esistenti, nonché perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni attuali con il rifacimento di intonaci e tinteggiature consone con il contesto, qualora non lo fossero.

3) Ogni intervento di cui alla categoria citata al comma 1 deve contenere una scheda di valutazione complessiva dell'immobile nella quale si evinca chiaramente la compatibilità delle finiture esterne con il Centro Storico. In tal caso modifiche, ricomposizioni volumetriche di cui al punto precedente, saranno autorizzate previa eliminazione o correzione di elementi di facciata incongrui quali colori inadatti, materiali non appartenenti alla tradizione edilizia del luogo, serramenti in alluminio, p.v.c., gronde, persiane, insegne improprie ecc.. Dette valutazioni saranno supportate da pareri del U.T.C o di altri enti che l'A.C. ritenesse di interpellare.

4) L'area compresa in zona ZTS ed indicata come "Rocca" di Sassofeltrio, potrà essere attuata solo previa redazione ed approvazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica, che tenga conto delle testimonianze storiche residue, eliminando eventualmente le superfetazioni dal dopoguerra ad oggi e che preveda una fruibilità pubblica decorosa.

### **Art. 3.11 - Zone residenziali di completamento (ZTR1)**

1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.06 delle presenti norme.

2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a)  $S_m$  = superficie minima di intervento: mq. 600, ovvero superficie del lotto come risulta alla data di adozione del presente P.R.G. nel caso sia inferiore alla misura suddetta;
- b)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc./mq.;
- c) aree di uso condominiale = vedi art. 3.09;
- d) parcheggi: vedi art. 1.09;
- e) N: numero dei piani:
  - i. non superiore a 2 per il territorio comunale collinare;
  - ii. non superiore a 3 per le frazioni di Fratte e lungo la s.p. del Conca;
- f) distanza minima dai confini e da altri edifici: vedi art. 3.08;
- g) Q = rapporto massimo di copertura: 40 %.

3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

4) Per quanto concerne le zone ZTR1 di via Goldoni e di via Gramsci, in seguito a quanto indicato dalla delibera provinciale di approvazione del P.R.G. n.378/2005, si prescrive che le stesse saranno comunque soggette alle norme e disposizioni del relativo piano attuativo di lottizzazione.

5) Per quanto riguarda le zone ZTR1 che in seguito alle prescrizioni della delibera provinciale di approvazione del P.R.G. n.378/2005, con la quale venivano precedentemente riclassificate diverse zone "B1" in "B2" o "B3", si precisa che comunque sono fatte salve quelle in cui sono già state rilasciate o risultano operanti, regolari concessioni o permessi di costruire.

6) Per l'area posta a Sassofeltrio in dicitura ZTR1\* (asterisco) gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero estetico-formale dell'edificio con particolare attenzione rivolta alla copertura e ai materiali di facciata. Si consiglia l'introduzione di tipologie per la copertura di tipo tradizionale, a padiglione o similare.

### **Art. 3.12 - Zone residenziali di completamento (ZTR2)**

1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.06 delle presenti norme.

2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto secondo gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a)  $S_m$  = superficie minima di intervento: mq. 600, ovvero la superficie del lotto quale risulta alla data di adozione del presente P.R.G. nel caso sia inferiore alla misura suddetta.
- b)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria: 1,0 mc./mq.;
- c) aree di uso condominiale = vedi art. 3.09;



- d) parcheggi: vedi art. 1.09;
  - e) N: numero dei piani:
    - i. non superiore a 2 per il territorio comunale collinare;
    - ii. non superiore a 3 per le frazioni di Fratte e lungo la s.p. del Conca;
  - f) distanza minima dai confini ed altri edifici: vedi art. 3.08;
  - g) Q = rapporto massimo di copertura: 35 %.
- 3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.
- 4) Per quanto riguarda le zone ZTR2 che in seguito alle prescrizioni della delibera provinciale di approvazione del P.R.G. n.378/2005, con la quale venivano riclassificate diverse zone "B2" in "B3", si precisa che comunque sono fatte salve quelle in cui sono già state rilasciate o risultano operanti, regolari concessioni o permessi di costruire.
- 5) In ordine alla zone ZTR2 ricadenti in località "Molino Renzini", "Gesso" e "Ville del Gesso", in ottemperanza a quanto prescritto dalla Provincia in sede di approvazione, si prescrive che, al fine di rendere coerente la nuova edificazione con il contesto esistente, il numero massimo dei piani sia pari a 2.

### **Art. 3.13 - Zone residenziali di completamento (ZTR3)**

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.06 delle presenti norme.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
- a) Sm = superficie minima di intervento: mq. 600;
  - b) If = indice di fabbricabilità fondiaria: 0,5 mc./mq;
  - c) Aree di uso condominiale, vedi art. 3.09; d) Parcheggi: vedi art. 1.08;
  - d) N: numero dei piani non superiore a 2;
  - e) Distanza minima dai confini ed altri edifici: vedi art. 3.08;
  - f) Q = rapporto massimo di copertura: 35 %.
- 3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.
- 4) Per quanto riguarda la zona ZTR3 in località Amabilina, viste le prescrizioni della delibera provinciale di approvazione del P.R.G. n.378/2005, si prescrive che l'ulteriore edificazione dell'area dovrà essere condizionata alla verifica di una accessibilità sicura rispetto alla strada provinciale, ricercando la soluzione preferenziale concentrata in un solo punto.

- 5) Per quanto riguarda la zona ZTR3 in località Farneto di Sopra, sarà attuata previa redazione di piano planivolumetrico che preveda un'adeguata dotazione di parcheggio pubblico ad uso della località Farneto.

**Art. 3.14 – Aree residenziali convenzionate in fase di completamento (ACC1,2,3...n)**

1) Sono aree individuate nelle tavole del PRG già dotate di convenzione e parzialmente attuate; ogni intervento sarà preceduto dalla verifica sullo stato di completamento delle urbanizzazioni da cedere. Gli interventi edilizi dovranno sottostare alle NTA specifico del singolo piano attuativo approvato.

2) Per gli edifici già realizzati sono consentite solo le categorie di intervento MO, MS.

**Art. 3.15 – Zone residenziali di espansione (APR1,2,3...n)**

1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.06 delle presenti norme.

La vincolistica fa riferimento alle norme generali e agli artt. 4.01 e 5.04.

2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni di carattere generale riguardante la dotazione minima di 120 mc per abitante equivalente e di 21 mq di standard escluse le sedi viarie e le fasce di rispetto stradali.

Di seguito altresì, sono riportati i parametri specifici per ogni area:

2.1) **AREA PROGETTO APR1**

- a) N° Tav.: D2
- b) Località: Sassofeltrio
- c) ST: 2174 mq
- d) lft: 0.5 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 1087 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 190 mq
- i) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: L'area è localizzata su un declivio a forte pendenza (>30%) e non presenta collegamenti diretti con la rete viaria esistente essendo separata dal centro storico da una fascia destinata a Parco Pubblico. Si suggerisce la collocazione degli edifici residenziali sul lato sud, in maniera tale da compattare il fronte costruttivo verso il capoluogo e di dotarlo di un collegamento diretto (carrabile e ciclopeditone) con la viabilità principale contestualizzata con il Parco Pubblico. A nord del lotto, dove la pendenza aumenta ulteriormente, vi sarà una destinazione a verde pubblico e/o privato, per dare maggior stabilità al terreno e per costituire uno schermo verde a protezione della

zona residenziale.

## 2.2) SCHEDA PROGETTO **APR2**

- a) N° Tav.: D3
- b) Località: Fratte
- c) ST: 11448 mq
- d) lft: 0.5 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 5724 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 1002
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** L'area si sviluppa parallelamente a via Italia, all'angolo con via Verdi ed in adiacenza alla zona artigianale su via Risorgimento; sul lato est e sud è caratterizzata da un declivio di discreta pendenza e da una zona maggiormente pianeggiante a sud-est. Per integrare la nuova area residenziale con il contesto urbano ed ambientale si consiglia di sviluppare l'edificato longitudinalmente rispetto alle curve di livello attraverso una strada di penetrazione con parcheggio terminale e l'edificato su lati. Risulta necessario inoltre, collocare parte dei parcheggi a cavallo della strada podereale in proiezione di via Verdi. A seguito di prescrizioni relative alla salubrità del sito si raccomanda la realizzazione di una fascia di verde, anche con dossi di terra, tra il nuovo edificato e la zona artigianale.

## 2.3) SCHEDA PROGETTO **APR3**

- a) N° Tav.: D3
- b) Località: Fratte
- c) ST: 1782 mq
- d) lft: 1 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 1782 mc
- f) H max: 10.50 ml
- g) N° piani: 3
- h) Standard minimi: 312 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Area posta tra il fiume e le infrastrutture di fondo valle ed il tessuto urbano edificato. L'edificazione avrà come obiettivo quello di realizzare edifici posti sul lato a monte, lasciando il verde e i parcheggi verso valle. Il verde dovrà avere consistenza unica di forma regolare e fruibile.

## 2.4)

SCHEMA PROGETTO **APR4**

- a) N° Tav.: D3
- b) Località: Fratte
- c) ST: 57037 mq
- d) lft: 1 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 57037 mc
- f) H max: 10.50 ml
- g) N° piani: 3
- h) Standard minimi: 9982 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Area di rilevante importanza per il futuro sviluppo della frazione di Fratte, posta a ridosso di Corso Europa, costituirà un nuovo polo di espansione sia residenziale che infrastrutturale. Alcuni elementi di pianificazione ritenuti portanti del futuro tessuto urbano sono da considerarsi vincolanti in particolare la realizzazione della piazza con parcheggio, posto su via Europa identificata con "AC\*"; i o il lottizzante/i potrà/anno convenzionare con l'A. C. la realizzazione della stessa a parziale scomputo degli oneri primari o secondari. La localizzazione delle ulteriori urbanizzazioni indicati negli elaborati, parcheggi e verde, sono orientativi; si consiglia la localizzazione dei parcheggi ai lati opposti dell'area, su via Gramsci e su via Garibaldi, mentre il verde, preferibilmente dovrà essere concentrato in zona centrale, a destra e sinistra dell'asse storico di via del Conca. L'area potrà essere attrezzata come parco pubblico con piste ciclabili, aree di sosta e di gioco. L'attuazione del comparto potrà avvenire unitariamente con la presentazione di un piano attuativo o tramite la presentazione di un piano volumetrico di iniziativa pubblica o privata che consentirà la suddivisione in 3 subcomparti a – b – c da attuarsi separatamente per stralci funzionali come indicato nelle Tavole .

## 2.5)

SCHEMA PROGETTO **APR5**

- a) N° Tav. D3
- b) Località: Fratte
- c) ST: 5841 mq
- d) lft: 1 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 5841 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 1022 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Area adiacente alla zona produttiva APP1 ed alla zona di completamento lungo via Manzoni e terminale di via Italia. Presenta notevoli dislivelli di quota e problematiche idrogeologiche legate alla regimentazione delle acque. IL progetto attuativo dovrà tenere in considerazione il posizionamento dei fabbricati nella parte alta e la concentrazione del verde a standard quale filtro con la zona produttiva sottostante.

2.6) **SCHEDA PROGETTO APR6**

- a) N° Tav.: D3
- b) Località: Fratte
- c) ST: 4329 mq
- d) lft: 0.50 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 2164 mc
- f) H max: 10.50 ml
- g) N° piani: 3
- h) STANDARDS: 379 mq
- i) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: Il lotto è a diretto contatto con la viabilità principale, urbana a nord-ovest (Corso Europa) e provinciale a sud-est (s.p. del Conca). A livello morfologico non presenta particolari criticità si consiglia, oltre al rispetto delle fasce stradali, un disegno dei lotti in armonia con l'edificato esistente, con una attenta valutazione dell'accesso sulla strada provinciale consigliando la stipula di un accordo con la viabilità realizzata nell'area "AC4".

2.7) **SCHEDA PROGETTO APR7**

- a) N° Tav.: D3
- b) Località: Fratte – Molino Renzini
- c) ST: 7822 mq
- d) lft: 0.5 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 3911 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 684 mq
- i) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: Area posta in zona fluviale in adiacenza ad un completamento consolidato. La pianificazione deve tenere conto della concentrazione degli standard dell'area di vincolo PAI e il posizionamento dell'edificato sulla parte restante del lotto. La cartografia esplica l'intento pianificatorio.

2.8) **SCHEDA PROGETTO APR8**

- a) N° Tav.: D7
- b) Località: s.p. del Conca – Loc. Amabilina
- c) ST: 4083 mq
- d) lft: 0.5 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 2042 mc
- f) H max: 10.50 ml
- g) N° piani: 3
- h) Standard minimi: 357 mq
- i) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: L'area presenta una pendenza costante verso nord-ovest; sul lato sud-est è localizzata in adiacenza alla strada

provinciale mentre sul fronte nord-est è sottoposta a vincolo idrogeologico. Ciò consiglia di prevedere le aree a verde nella fascia di rispetto stradale e nella zona soggetta a vincolo PAI e l'edificato sull'estremità sud-ovest del lotto.

## 2.9) SCHEDA PROGETTO **APR9**

- a) N° Tav.: D7
- b) Località: Fratte
- c) ST: 4294 mq
- d) lft: 0.50 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 2147 mc
- f) H max: 10.50 ml
- g) N° piani: 3
- h) Standard minimi: 376 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Area posta lungo la s. p. del Conca su di un versante che digrada con una pendenza costante verso il fiume; si consiglia la concentrazione degli standard lungo la strada a protezione e mitigazione dell'impatto del traffico veicolare.

## 2.10) SCHEDA PROGETTO **APR10**

- a) N° Tav.: D2
- b) Località: Sassofeltrio
- c) ST: 10940 mq
- d) lft: 0.50 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 5470 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani:
- h) Standard minimi: 957 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Area localizzata su un declivio, in adiacenza alla viabilità principale. Per integrare la nuova area di sviluppo residenziale con il contesto paesaggistico ed ambientale nel rispetto del vincolo boschivo e della fascia stradale, si consiglia di concentrare gli edifici lungo i perimetri stradali localizzando il verde al centro e contiguo con la campagna. Si consiglia l'attento uso di essenze autoctone.

2.11) **SCHEDA PROGETTO APR11**

- a) N° Tav.: D2
- b) Località: Sassofeltrio
- c) ST: 3942 mq
- d) lft: 0.5 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 1971 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani:
- h) Standard minimi: 345 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Area collinare con valenza paesaggistica posta lungo la S.P. 71. La pianificazione deve tenere in considerazione gli aspetti morfologici del terreno, in particolare le acclività concentrando l'edificato nella parte pianeggiante.

2.12) **SCHEDA PROGETTO APR12**

- a) N° Tav.: D4
- b) Località: Gesso
- c) ST: 2215 mq
- d) lft: 0.50 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 1108 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 194 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Area posta in zona collinare panoramica lungo la S.P. 71. Viste le ridotte dimensioni, l'edificato si configurerà come fabbricato singolo concentrato possibilmente sul lato opposto alla strada.

2.13) **SCHEDA PROGETTO APR13**

- a) N° Tav.: D4
- b) Località: Gesso
- c) ST: 1750 mq
- d) lft: 1.00 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 1750 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 306 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** L'area in leggera pendenza è posta lungo la strada principale della frazione di Gesso. Si trova stretta tra l'area destinata alla Protezione Civile e l'area religiosa. L'intervento dovrà prevedere l'inserimento del verde tra il nuovo edificato e la chiesa con idonea piantumazione ad alto fusto.

2.14) **SCHEDA PROGETTO APR14**

- a) N° Tav.: D4
- b) Località: Gesso
- c) ST: 1628 mq
- d) lft: 1.00 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 1628 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 285 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** L'area in leggera pendenza è posta a valle della strada principale della frazione di Gesso. L'edificato dovrà posizionarsi nella parte più bassa del lotto, prevedendo una fascia di verde lungo la strada ed un parcheggio di raccordo con la zona di completamento a servizio anche di quest'ultima.

2.15) **SCHEDA PROGETTO APR15**

- a) N° Tav.: D4
- b) Località: Gesso
- c) ST: 4294 mq
- d) lft: 1.00 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 4294 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 751 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** L'area è localizzata nella zona nord-est della frazione di Gesso lungo la strada che conduce alla cava; confina a est con un'area "AES" ed a ovest con l'area destinata alla Protezione Civile. Oltre alla fascia di rispetto stradale, non presenta particolari vincoli, pertanto l'impianto pianificatorio per quest'area potrebbe essere quello di attuare un unico comparto in continuità con l'area AES ed un filtro verso l'area destinata a Protezione Civile.

2.16) **SCHEDA PROGETTO APR16**

- a) N° Tav.: D6
- b) Località: Castello – Pellano
- c) ST: 13814 mq
- d) lft: 1.00 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 13814 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 2418 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Area strategica per la frazione di Castello data la sua dimensione e centralità urbana. Parte del lotto risulta



già edificato ed in parte sono presenti vecchie urbanizzazioni. Il progetto attuativo dovrà riannodare esigenze preesistenti con le nuove logiche pianificatorie.

2.17) **SCHEDA PROGETTO APR17**

- a) N° Tav.: D6
- b) Località: Castello – Seriola
- c) ST: 3132 mq
- d) lft: 0.5 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 1566 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 274 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Area posta lungo la S.P. 87 in zona semi-edificata con presenza di aree urbane civiche religiose. L'intervento dovrà concentrare tutti gli standard a fronte della chiesa al fine di lasciare la visuale libera e l'edificato a fronte della zona ZTR3. Sarà posta particolare attenzione al dislivello esistente tra la strada ed il lotto privilegiando soluzioni con ridotti rilevati o riporti di terreno.

2.18) **SCHEDA PROGETTO APR18**

- a) N° Tav.: D6
- b) Località: Castello – Pellano
- c) ST: 12727 mq
- d) lft: 0.5 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 6363 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani
- h) Standard minimi: 1114 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** L'area si trova in adiacenza alla S.P. 87 in zona panoramica ed a qualità diffusa del paesaggio. Parte del lotto risulta già edificato ed in parte sono presenti vecchie urbanizzazioni. Il progetto attuativo dovrà riannodare esigenze preesistenti con le nuove logiche planivolumetriche.

2.19) **SCHEDA PROGETTO APR19**

- a) N° Tav.: D6
- b) Località: Castello – Pellano
- c) ST: 5658 mq
- d) lft: 0.5 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 2829 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani
- h) Standard minimi: 495 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Il lotto si trova in adiacenza alla strada

comunale di Pellano ed è caratterizzato da pendenze lievi nella zona centrale e da pendenze maggiori sul lato est. A nord lambisce la strada vicinale Monte Aquisola ed una zona di completamento; a sud, l'agglomerato di costruzioni storiche della località Pellano.

Urbanisticamente, tale area si presenta come anello di congiunzione tra due zone costruite, quella storica a sud e quella residenziale a nord, si propone pertanto la localizzazione degli standard pubblici proprio alle due estremità del lotto. La localizzazione del verde pubblico o privato viene proposto sul fronte est (come previsto nelle tavv. grafiche del PRG 2014) mentre per l'edificato residenziale si suggeriscono quattro blocchi disposti longitudinalmente al lotto in prossimità del fronte stradale.

#### 2.20) SCHEDA PROGETTO **APR20**

- a) N° Tav.: D6
- b) Località: Castello – Pellano
- c) ST: 1427 mq
- d) Ift: 0.5 mc/mq
- e) Volume edificabile max.: 713 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 125 mq
- i) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: Area posta a ridosso del C.S. di Pellano, nella frazione di Valle S. Anastasio. L'intervento deve prevedere una ri-armonizzazione dei perimetri del tessuto storico ora completamente irriconoscibile a seguito di interventi edilizi non consoni. Il manufatto sito all'interno dell'area andrà demolito e riorganizzato nei nuovi volumi che dovranno esser posizionati lontani dall'edificato esistente.

#### 2.21) SCHEDA PROGETTO **APR21**

- a) N° Tav.: D6
- b) Località: Castello – Pellano
- c) ST: 5515 mq
- d) Ift: 0.50 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 2757 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani
- h) Standard minimi: 483 mq
- i) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: vedi successiva area APR22

#### 2.22) SCHEDA PROGETTO **APR22**

- a) N° Tav.: D6
- b) Località: Castello – Pellano
- c) ST: 19938 mq
- d) IFT: 0.50 mc/mq

- e) Volume edificabile max: 9969 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 1744 mq
- i) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: I 2 lotti APR21 e APR22 si trovano in adiacenza alla strada vicinale Monte Aquisola a partire dalla fascia di rispetto alla strada vicinale che di fatto è a confine con la Repubblica di S. Marino. L'APR22 presenta leggere pendenze mentre nell'APR21 aumentano. I due comparti possono essere attuati separatamente tenendo però in considerazione che gli standard andranno posizionati in maniera tale da costituire un unico corpo tra le due aree; si faccia particolare attenzione alle infrastrutture che dovranno essere coordinate con l'asse viario attrezzato servito dalla Repubblica di S. Marino.

#### 2.23) SCHEDA PROGETTO **APR23**

- a) N° Tav. D5
- b) Località: Ca' Micci
- c) ST: 7881mq
- d) lft: 0.50 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 3940 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 690 mq
- i) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: L'intervento dovrà tenere in considerazione il tessuto edilizio esistente concentrando l'edificato in aderenza alle zone già saturate e raccordando il verde delle urbanizzazioni con le aree verdi già in essere.

#### 2.24) SCHEDA PROGETTO **APR24**

- a) N° Tav.: D5
- b) Località: Ca' Micci
- c) ST: 22366 mq
- d) lft: 0.50 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 1183mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 207 mq
- i) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: L'area in leggera pendenza è posta lungo la strada di connessione con il capoluogo Sassofeltrio. L'intento pianificatorio è quello di formare sul fronte strada un'alberatura continua, possibilmente servita da marciapiedi, interrotta solo dall'accesso all'area, localizzando a sud-est il costruito.

2.25) **SCHEDA PROGETTO APR25**

- a) N° Tav.: D8
- b) Località: Loc. I Monti, Cà Micci
- c) ST: 1525 mq
- d) lft: 0.50 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 762mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani:
- h) Standard minimi: 133 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** L'area sorge in adiacenza alla strada provinciale di collegamento con il capoluogo Sassofeltrio, presenta una modestissima pendenza. Si consiglia la localizzazione del verde nelle aree vincolate e nella fascia di rispetto stradale.

2.26) **SCHEDA PROGETTO APR26**

- a) N° Tav.: D8
- b) Località: La Selva
- c) ST: 11930mq
- d) lft: 0.50 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 5965 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 1044 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** L'area è localizzata in adiacenza alla viabilità provinciale esistente e presenta una leggera pendenza. Si suggerisce di localizzare il verde verso la strada e di delimitare la superficie fondiaria nella fascia est del lotto. La zona sottoposta a PAI può essere anch'essa destinata a verde, con un'attività di rimboschimento che ne consolidino il terreno.

2.27) **SCHEDA PROGETTO APR27**

- a) N° Tav.: D8
- b) Località': La Selva
- c) ST: 772 mq
- d) lft: 0.50 mc/mq
- e) Volume edificabile max: 386 mc
- f) H max: 7.50 ml
- g) N° piani: 2
- h) Standard minimi: 68 mq
- i) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Ogni intervento su quest'area dovrà tenere in considerazione l'aspetto botanico-vegetazionale, essendo presenti importanti aree boscate. La ripermetrazione del vincolo delle acclività consente un pieno utilizzo del lotto.

### **Art. 3.16 - Zona di espansione turistico-residenziale (APT)**

- 1) In tale zona è consentita la realizzazione di interventi di tipo ricettivo.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
  - a)  $S_m$  = superficie minima di intervento: area continua individuata sulle tavole di P.R.G.;
  - b)  $I_t$  = indice di fabbricabilità territoriale: 0,5 mc/mq.;
  - c) Aree private di uso condominiale = vedi art. 3.09;
  - d) Parcheggi: vedi Art. 1.09;
  - e) Distanze: vedi Art. 3.08;
  - f) N: Numero dei piani non superiore a 2 per i volumi esistenti;
  - g) N: Numero dei piani non superiore a 1 per i volumi di nuova costruzione;
  - h) H max = altezza massima: 6,50 mt e 4,50 mt;
  - i) Aree per urbanizzazione secondaria = vedi art. 1.08;

La superficie minima di ciascun alloggio non potrà essere inferiore ai 50 mq.; tali alloggi non potranno superare la soglia del 20 % del numero di alloggi complessivamente previsti.

- 3) Lo strumento urbanistico sarà d'iniziativa pubblica o privata e dovrà essere stipulata una convenzione con l'Amm.ne Com.le.
- 4) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 3.17 - Zone per edilizia sociale agevolata exPEEP (AES<sub>1,2,3...n</sub>)**

- 1) La destinazione d'uso è quella per edilizia residenziale economica e popolare.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
  - a)  $S_m$  = superficie minima di intervento: area continua individuata sulle tavole di P.R.G.;
  - b)  $I_t$  = indice di fabbricabilità territoriale: 2.0 mc/mq.;
  - c) aree di uso condominiale = vedi art. 3.09;
  - d) parcheggi: vedi art. 1.09;
  - e) N: Numero dei piani non superiore a 2;
  - f) distanze = vedi art. 3.08;
  - g)  $S_2$  = aree per opere di urbanizzazione secondaria: vedi art. 1.08;
  - h) H.= altezza massima max. 7.50ml.

3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 3.18 - Zone a verde privato e verde privato edificato (VP) (VPE)**

1) La destinazione d'uso è quella prevista dal 1 comma dell'art. 3.05 delle presenti norme.

2) Le zone già edificate sono vincolate dall'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente e non può in alcun modo essere incrementato il volume degli edifici in esse compreso.

### **Art. 3.19 - Interventi nei tessuti consolidati o da trasformare in zone residenziali.**

#### **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 di approvvigionamento dell'acqua per il mantenimento di esse, incentivando la costruzione di cisterne condominiali di raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

#### **b) Zone urbane 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 planivolumetriche, 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

faccia vista (ad esempio travi, cordoli, cornicioni).

Va preferita l'adozione di forme architettoniche e materiali tipici della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori ed i tipi di intonaci e paramenti esterni.

Nei terreni in pendenza è importante minimizzare gli scavi ed i riporti, e comunque risistemare gli stessi con tecniche di ingegneria naturalistica.

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 di lotto non coperta (sarebbe opportuno aggiungere anche delle specie arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 150 metri di superficie di lotto non coperta);
- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone tradizionali per almeno l'80 %;
- dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e della latifoglie esotiche esistenti, quando queste siano prevalenti.

### **c) 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 od 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 quanto meno 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 fondiari libere. Tale indice è ipotizzato intorno al 50 % dell'area di intervento. Sono consigliabili materiali di pavimentazione esterna permeabili anche carrabili.

Verde privato di pertinenza degli edifici: Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili valgono gli stessi suggerimenti illustrati per le aree edificabili in zona di completamento.

Verde pubblico di zona e 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 tempi e modi di esecuzione, idonee garanzie anche fidejussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

Particolare importanza ai fini paesistici ed ambientali assume la messa a dimora di piante di alto fusto autoctone lungo i lati della viabilità di lottizzazione e lungo i perimetri dell'edificato quali schermature a riduzione dell'impatto nell'ambiente.

Tali piante come del resto tutte quelle prescritte nelle varie situazioni da norme o regolamenti dovrebbero avere un diametro min. di cm 10 circa, impalcate ad un'altezza di almeno mt. 1,50 circa dal suolo.



Parcheeggi: La superficie dei parcheeggi deve essere semipermeabile (a titolo indicativo quantomeno quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40 % della loro superficie totale).

Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, o filari di piante di alto fusto).

Nei parcheeggi 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 parcheeggi 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 50 metri quadrati di superficie, così come indicato anche all'art. 1.09 delle presenti N.T.A..

## **CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI**

### **Art. 3.20 - Zone destinate a strutture e impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e ricettivo – alberghiere (ZTA) (ZTI) (APP) (ZTT) (ZTCD) (CAMP) (ATU)**

- 1) Sono destinate ad edifici, impianti ed attrezzature per attività industriale, artigianale, commerciale, ricettiva - alberghiere.
- 2) E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla industria, uffici e mostre connessi alle attività commerciali; nel caso di installazione di silos o impianti tecnologici connessi e necessari all'attività svolta, l'altezza massima consentita per gli stessi è di ml. 30,00. E' consentita l'abitazione annessa al fabbricato per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti per una superficie utile lorda di mq. 150.
- 3) In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti impianti per lo scarico di fognature o pozzi di acque e rifiuti che sono comunque nocivi per la salute dei cittadini o per l'agricoltura.

### **Art. 3.21 - Zone artigianali di completamento (ZTA1)**

- 1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
  - a)  $S_m$  = superficie minima di intervento: mq. 1.000, ovvero superficie del lotto quale risulta alla data di adozione del P.R.G. nel caso che sia inferiore alla misura suddetta;
  - b)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq./mq.;
  - c) parcheggi: vedi art. 1.09;
  - d) distanze minime dal ciglio stradale mt.10, dagli altri confini m. 5;
  - e) altezza max = ml. 10,50.
- 3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 3.22 - Zone artigianali di completamento (ZTA2)**

- 1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e

le prescrizioni seguenti:

- a)  $S_m$  = superficie minima di intervento mq. 1.000, ovvero superficie del lotto quale risulta alla data di adozione del P.R.G., nel caso che sia inferiore alla misura suddetta;
  - b)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq./mq.; c) parcheggi: vedi art. 1.08;
  - c) distanze minime dal ciglio stradale mt. 10; dagli altri confini mt. 5;
  - d) altezza max = mt. 10,50.
- 3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 3.23 - Zone artigianali di completamento (ZTA3)**

- 1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
  - a)  $S_m$  = superficie minima di intervento: mq. 1.000, ovvero superficie del lotto quale risulta alla data di adozione del P.R.G., nel caso che sia inferiore alla misura suddetta;
  - b)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq./mq.;
  - c) Parcheggi: vedi art. 1.09;
  - d) distanze minime dal ciglio stradale mt. 10; dagli altri confini mt. 5;
  - e) altezza max = mt. 10,50.
- 3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.
- 4) Per quanto concerne la zona ZTA3 lungo la provinciale S.P. del Conca in località Butriolo in seguito a quanto indicato dalla delibera provinciale di approvazione del P.R.G. n.378/2005, si prescrive che non sarà ammesso alcun ampliamento dell'edificio esistente; inoltre la parte di area di pertinenza dell'edificio, così come perimetrata negli elaborati grafici del P.R.G., potrà essere utilizzata per le sole attività di esposizione di prodotti, escludendo ogni edificazione e lavorazioni. Dovrà inoltre essere comunque ottenuta preliminarmente la deperimetrazione rispetto al P.A.I. e l'autorizzazione per l'accessibilità.

### **Art. 3.24 - Zone industriali di completamento (ZTI1)**

- 1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività industriale.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a)  $S_m$  = Superficie minima di intervento mq. 1.000, ovvero superficie del lotto quale risulta alla data di adozione del P.R.G., nel caso che sia inferiore alla misura suddetta;
  - b)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq.;
  - c) Parcheggi: vedi art. 1.09;
  - d) Distanze minime dal ciglio stradale mt. 10, dagli altri confini mt. 5;
  - e) Altezza max = mt. 10,50.
- 3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 3.25 - Zona industriale di completamento di Ca' Belluccio**

- 1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività industriale.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
  - a)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq.;
  - b) Parcheggi: vedi art. 1.09;
  - c) Distanze minime dal ciglio stradale mt. 10,00 dagli altri confini mt. 5;
- 3) Altezza massima ml. 10,50, per gli impianti tecnologici in funzione delle attività produttive e comunque non superiore a 30,00ml..
- 4) Si richiede la presentazione di un piano del verde dettagliato prima del rilascio del permesso di costruire.
- 5) Le pareti esterne dello stabilimento andranno tinteggiate con tonalità tipica delle terre naturali da individuare tra quelle distinte dal n.9 al n.14 della tavola di indirizzo del PTC.
- 6) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.
- 7) Per quanto concerne questa zona specifica, in seguito a quanto indicato dalla delibera provinciale di approvazione del P.R.G. n.378/2005, si prescrive che la zona di ampliamento inserita con la presente variante non potrà essere edificata ma potrà concorrere al calcolo degli indici edificatori; per l'ampliamento degli edifici esistenti, comunque da realizzarsi al di fuori di eventuali ambiti tutelati, e con la finalità prioritaria di ottenere la mitigazione dell'impatto paesaggistico già in essere, si dovrà predisporre la redazione di un piano del verde che preveda la piantumazione con essenze arbustive ed arboree ad alto fusto di tutta l'area di pertinenza del complesso produttivo; tale piantumazione dovrà interessare tutto il perimetro dell'area ed in particolar modo tutte le zone di scarpata con forte acclività dove dovranno crearsi macchie e boschetti; le alberature ad alto fusto da

mettere a dimora, dovranno avere un'età non inferiore a tre anni e dovranno essere composte per la maggior parte da essenze autoctone sempreverdi; il corretto attecchimento delle essenze dovrà essere garantito da apposite garanzie fidejussorie e la conforme esecuzione del progetto dovrà essere attestata preliminarmente al rilascio delle certificazioni di abitabilità o agibilità.

### **Art. 3.26 - Zone artigianali e industriali di espansione (ZTI2)**

1) La destinazione d'uso è quella per impianti ed attrezzature funzionali all'attività artigianale ed industriale.

2) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando le prescrizioni e gli indici seguenti:

- a)  $S_m$  = superficie minima di intervento: area continua individuata sulle tavole di P.R.G., da apposita campitura;
- b)  $U_t$  = Utilizzazione territoriale: 0,50 mq./mq.;
- c) parcheggi: vedi art. 1.09;
- d) aree per opere di urbanizzazione secondaria = 10 % superficie territoriale. ....(omissis)
- e) distanza minima dal ciglio stradale ml 10, dal confine di zona ml 10,00, dagli altri confini ml. 5;
- f) altezza max = ml. 8,50.

3) L'area relativa al piano di intervento urbanistico preventivo può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 1.000.

4) E' consentita la realizzazione della residenza per il personale di custodia o proprietario per una SUL max di 150 mq.

### **Art. 3.27 - Nuove aree produttive (APP)**

1) AREA PROGETTO **APP<sub>1</sub>**

- a)  $S_T$  = 39141 mq;
- b)  $U_t$  = Utilizzazione territoriale: 0,50 mq./mq.;
- c)  $H_{max}$  = ml. 11,00
- d) Standard minimi: 16125 mq
- e) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: Area lungo corso Europa in località Fornace. In seguito a quanto indicato dalla delibera provinciale di approvazione del P.R.G. n.378/2005, si prescrive che, in caso di ampliamento o ristrutturazione delle strutture produttive esistenti, si dovrà predisporre un piano planivolumetrico preliminare, ove individuare gli eventuali sub-comparti autonomi e le urbanizzazioni necessarie; i relativi standard si potranno collocare in una fascia di verde attrezzato anche a parcheggio lungo Corso Europa, ed a nord-ovest dove il comparto è vincolato nell'edificazione dal PPAR.

Le attività produttive insediabili dovranno essere compatibili con il contesto urbano residenziale.

### **Art. 3.28 - Zone per strutture ricettive (ZTT)**

- 1) Tali zone sono destinate alla realizzazione di strutture edilizie funzionali alle attività alberghiere e di ristorazione.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
  - a) Ift = indice di fabbricabilità fondiaria = 2,5 mc./mq.;
  - b) N° piani non superiore a 3;
  - c) parcheggi: vedi art. 1.09;
  - d) distanze = vedi art. 3.08.

### **Art. 3.29 - Zone per strutture ricettive sparse (ZTT\*)**

- 1) Tali zone è destinata alla realizzazione di strutture edilizie funzionali alle attività alberghiere e di ristorazione e si riferisce nella fattispecie all'area individuata nella località Monte San Paolo.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
  - e) SUL max. = 150,00mq.;
  - f) N = Numero dei piani non superiore a 1;
  - g) parcheggi: vedi art. 1.09;
  - h) altezza massima ml. 4,00
  - i) distanze = vedi art. 3.08.

3) si prescrive inoltre l'uso di materiali quali legno e mattone a vista per le tamponature esterne e legno con manto di copertura in coppi di laterizio per la copertura che dovrà essere obbligatoriamente a falde inclinate. In tale area, in fase attuativa, dovrà essere predisposto un progetto di sistemazione esterna e del verde finalizzato al miglior inserimento ambientale dei manufatti nel contesto. A tal fine si richiama il rispetto delle prescrizioni del P.T.C. relativo alla disciplina degli interventi di trasformazione del territorio, con particolare riguardo alle opere nelle zone agricole, visto il contesto prettamente rurale in cui l'area si colloca.

### **Art. 3.30 – Zone tessuto direzionale commerciale (ZTCD1)**

- 1) Tali zone sono destinate ad attività direzionali (uffici pubblici o privati) e commerciali compresi supermercati e grandi magazzini.
- 2) Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo

applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) lotto minimo = 1.000 mq;
- b) Ift = Indice di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq.;
- c) Parcheggi = vedi art. 1.09;
- d) Distanze = vedi art. 3.08;
- e) N° piani non superiore a 2;
- f) H max. = altezza massima = 7,50 mt.

3) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = 10% superficie territoriale.

4) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 3.31 - Zone direzionali commerciali (ZTCD2)**

1) Tali zone sono destinate ad attività direzionali (uffici pubblici o privati) e commerciali compresi supermercati e grandi magazzini.

2) Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) Ift = 2,10 mc/mq;
- b) Parcheggi = vedi art. 1.09;
- c) Distanze = vedi art. 3.08;
- d) N° dei piani non superiore a 3;
- e) H max. = altezza massima = 10,50 mt.

3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

4) E' consentita la realizzazione della residenza per il personale di custodia o proprietario per una SUL max di 100mq.

### **Art. 3.32 – Zone destinate a Camping CAMP**

1) Sono zone destinate alla creazione di parchi urbani con prevalenza dell' impianto del verde; sono consentite la MO, MS, RS, RE, DR nonché interventi di nuovi impianti come centri culturali didattici, attrezzature per il ristoro, le attrezzature per il camping, spogliatoi, impianti sportivi coperti e scoperti.

2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo relativo a tutta la zona con destinazione omogenea applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) Sm = area continua individuata sulle tavole di P.R.G.;
- b) UT = utilizzazione territoriale 0,02 mq/mq;

- c) parcheggi vedi art. 1.09;
- d) distanze vedi art. 3.08;
- e) N: numero dei piani non superiore a 1;
- f) altezza massima = 4,50 mt, fatti salvi i fabbricati esistenti che potranno essere recuperati mantenendo la propria altezza;
- g) aree per urbanizzazione secondaria = 20 mq/100mc,
- h) sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

3) In relazione all'area in località Valle S. Anastasio, in seguito a quanto indicato dalla delibera provinciale di approvazione del P.R.G. n.378/2005, si prescrive che non potranno essere utilizzate ai fini edificatori o per l'installazione di strutture, le parti che risultano gravate da pericolosità geologica, nonché con pendenze superiori al 30%, dovranno altresì essere salvaguardate le eventuali essenze tutelate e le formazioni boscate presenti nell'area. Il piano attuativo dovrà essere corredato da un complessivo progetto del verde finalizzato al miglior inserimento ambientale dei manufatti nel contesto. Il progetto dovrà prevedere, inoltre, l'eliminazione di tutte le strutture esistenti non compatibili con il contesto paesaggistico. A tal fine si richiama il rispetto delle prescrizioni del P.T.C. relative alla disciplina degli interventi di trasformazione del territorio, con particolare riguardo alle opere nelle zone agricole, visto il contesto prettamente rurale in cui l'area si colloca. Relativamente alle quantità edificabili previste, le nuove volumetrie ammissibili devono essere intese come ipotesi di volume massimo realizzabile da conseguire in sede di progettazione del relativo piano particolareggiato, previa compatibilità paesistico-ambientale. In fase di osservazioni al P.P. la Provincia, se lo riterrà opportuno, potrà prescrivere eventuali riduzioni di volumi se ciò risultasse necessario per un miglior inserimento paesaggistico.

### **Art. 3.33 - Zone di trasformazione urbana (ATU<sub>1,2,3...n</sub>)**

- 1) Tali zone si configurano come "zone di recupero" così come previsto dall'art. 27 della legge 457/78.
- 2) La destinazione d'uso è quella prevista dagli articoli 3.06 e 3.20 delle presenti norme.
- 3) Gli interventi previsti sono quelli di ristrutturazione urbanistica, così come definiti all'art. 1.10 lett. e)
- 4) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.
- 5) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, o tramite piani di recupero di cui alla legge 457/78, relativi a tutta la zona con destinazione omogenea, quale progetto unitario il quale potrà prevedere la suddivisione in sub-comparti autonomi.  
E' consentito il mantenimento delle destinazioni attuali senza alterazione delle quote e superfici dei fabbricati esistenti.



Per le ATU si applicano gli indici e prescrizioni seguenti:

5.1) **AREA DI TRASFORMAZIONE ATU<sub>1</sub>**

- a) ST: 14666 mq
- b) lft:1 mc/mq
- c) N° piani: 2
- d) H massima = 7,5 mt fatti salvi i fabbricati esistenti che potranno essere recuperati mantenendo la propria altezza;
- e) Standard minimi: 2567 mq
- f) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Area “ex gessificio” sottoposta ad ambito di trasformazione urbana con obiettivo di delocalizzazione dell’attività produttiva. Le destinazioni ammesse nel presente ambito di trasformazione sono unicamente volte al residenziale o assimilabili. Si attua con piano attuativo di iniziativa pubblico o privato nel quale si tengano presenti elementi ambientali quali orografia del terreno, vegetazione condizioni geomorfologiche ed altri elementi urbani territoriali preminenti. Si consiglia di localizzare l’edificio sul lato est dell’area su due fasce a diversi livelli altimetrici, nel rispetto della morfologia del terreno e di localizzare il verde a standard sulle aree a forte pendenza e in quelle caratterizzate da vincolo boschivo.  
Qualora permanessero attività produttive, artigianali o similari, sono consentiti solo interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, e/o adeguamenti normativi per la sicurezza nei luoghi di lavoro.

5.2) **AREA DI TRASFORMAZIONE ATU<sub>2</sub>**

- a) ST: 4432 mq
- b) lft:1,5 mc/mq
- c) N° piani: 3
- d) H massima = 10,5 mt fatti salvi i fabbricati esistenti che potranno essere recuperati mantenendo la propria altezza;
- e) Standard minimi: 1164 mq
- f) **ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE:** Area urbana sottoposta ad ambito di trasformazione con obiettivo di delocalizzazione dell’attività produttiva. Le destinazioni ammesse nel presente ambito di trasformazione sono di tipo residenziale e/o commerciale sui fronti stradali e ai piani terra. L’intento pianificatorio è quello di ridensificare l’area consolidando il tessuto residenziale; le volumetrie concesse tendono ad incentivare la trasformazione di tali aree e nel rispetto dei parametri dimensionali degli edifici residenziali limitrofi si suggerisce di convogliare l’edificio sui fronti strada e di creare un vuoto centrale da adibire a verde pubblico e parcheggi.

5.3) **AREA DI TRASFORMAZIONE ATU<sub>3</sub>**

- a) ST: 2785 mq
- b) lft: 1,5 mc/mq
- c) N° piani: 3
- d) H massima = 10,5 mt fatti salvi i fabbricati esistenti che potranno essere recuperati mantenendo la propria altezza;
- e) Standard minimi: 731 mq
- f) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: Area urbana sottoposta ad ambito di trasformazione con obiettivo di delocalizzazione dell'attività produttiva. Le destinazioni ammesse nel presente ambito di trasformazione sono di tipo residenziale e/o commerciale sui fronti stradali e ai piani terra. L'intento pianificatorio è quello di ridensificare l'area consolidando il tessuto residenziale.

#### 5.4) AREA DI TRASFORMAZIONE **ATU4**

- a) ST: 8077mq
- b) lft: 1 mc/mq
- c) N° piani: 3
- d) H massima = 10,5 mt fatti salvi i fabbricati esistenti che potranno essere recuperati mantenendo la propria altezza;
- e) Standard minimi: 2120 mq
- f) ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE: Area inserita all'interno del contesto urbano e sottoposta ad ambito di trasformazione con obiettivo di delocalizzare l'attività produttiva e rivitalizzare una parte di città con infrastrutture e servizi. Le destinazioni ammesse nel presente ambito di trasformazione sono di tipo residenziale e/o commerciale sui fronti stradali e ai piani terra.

### **Art. 3.34 – Piani interrati (regolamentazione)**

- 1) Per gli edifici da realizzare nelle zone residenziali, produttive (commerciali-industriali) e per attrezzature scolastiche e comuni, è consentita la realizzazione di piani interrati secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) rapporto max copertura del lotto 30%
  - b) altezza max. = 3,20m.
  - c) un solo accesso all'esterno
  - d) areazione possibile solo attraverso aperture a "bocca di lupo"
  - e) sopra il piano interrato nella parte libera dal fabbricato sovrastante dovrà essere riportato il terreno onde creare una zona verde
  - f) la destinazione d'uso di tale piano interrato potrà essere solo quella di cantine, magazzini e depositi, autorimesse previa approvazione dei Vigili del Fuoco
  - g) distanza minima dai confini di proprietà o di zona e dalla viabilità
  - h) rispetto ai confini di proprietà o di zona i piani interrati potranno essere realizzati giungendo a filo dei confini stessi previo assenso

- scritto dei confinanti
- i) rispetto alla viabilità dovrà essere rispettata la distanza minima di mt. 3.00 dal ciglio stradale oppure a confine previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

### **Art. 3.35 – Negozi (norme ed indirizzi sul settore del commercio)**

Nella realizzazione dei negozi ci si dovrà attenere a quanto previsto dalla L.R. n.26 del 04.10.1999 così come modificata dalla L.R. n.19 del 15.10.2002. (determinazione delle quote di parcheggio integrativi e tipizzazione della struttura commerciale).

### **Art. 3.36 - Opzioni per la cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed il pagamento degli oneri relativi**

Nelle zone di espansione residenziale, in sostituzione della cessione gratuita delle aree o degli oneri di urbanizzazione secondaria, il Comune può concedere, ai proprietari ( agli venti titolo) che intendono intervenire, l'opzione di cedere gratuitamente aree o immobili ubicati anche in altre zone per le quali comunque il P.R.G. prevede una destinazione pubblica, nella quantità e per un valore da stabilire, che comunque non possono essere mai inferiori a quelli dovuti, o concedere la possibilità di monetizzazione delle stesse fino ad una concorrenza massima del 50%.

Il trasferimento delle superfici relative alle urbanizzazioni secondarie non può interessare più dei 2/3 della quantità totale di S2.

### **Art. 3.37 – 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 ancorché 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 5-10 metri (sufficiente all'impianto di un solo filare di alberi di alto fusto) a 25 metri ed oltre necessari per consentire la messa a dimora di due

filari di piante con arbusti al piede.

**Verde pubblico di zona e di viabilità:** Si ritiene che possano valere i medesimi suggerimenti 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 opifici:** Richiamata la 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 L.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 di 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 500 metri quadrati di superficie di lotto;
- lungo i confini laterali dei singoli lotti, dovrà essere impiantata una siepe di arbusti sempreverdi impalcati a 30 cm circa da terra con una distanza interfilare di 70 cm 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 di acqua piovana per surrogare da 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 la opportunità di contenere la impermeabilizzazione dei suoli assume maggiore importanza.

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

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).

**Art. 3.38 – 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 e sue modifiche ed integrazioni.

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

## **CAPO V - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE**

### **Art. 3.39 - Destinazione d'uso**

Nelle zone produttive agricole sono consentite esclusivamente:

- a) attività pertinenti all'uso agricolo del suolo e gli interventi di trasformazione del territorio per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed attività connesse, compreso l'agriturismo.
- b) attività attinenti il tempo libero, lo sport, la ricreazione e la residenza nei casi previsti dal comma 3 art. 3.43 e comma 5 art. 3.51 della presente normativa.

### **Art. 3.40 - Edificazione in zone agricole (E)**

1) Nelle zone produttive agricole sono ammesse esclusivamente costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio della attività di cui al precedente art. 3.39, in particolare:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli
- g) edifici per industrie forestali;
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;

2) Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

3) Sono prescritte dal presente P.R.G. limitazioni di inedificabilità assoluta relativamente alle aree boscate, alle aree in dissesto idrogeologico, alle aree fortemente instabili, nonché ulteriori limitazioni per gli ambiti di tutela di cui al successivo Titolo IV - Interventi di tutela.

4) Le aree di cui al comma precedente sono delimitate con specifica grafia nelle tavole di P.R.G..

### **Art. 3.41 - Nuove abitazioni**

- 1) Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.
- 2) Agli effetti della L.R. n. 13 del 08.03.90, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.
- 3) Fermo restando quanto disposto dall'articolo 7, punto 4) del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 e dell'articolo 2 della L.R. n. 13 del 08.03.90, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1.000 mc. fuori terra.
- 4) Le costruzioni di cui al presente articolo devono vere le seguenti caratteristiche:
  - a) altezza massima di ml. 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;
  - b) distanza minima dai confini di ml. 20.
- 5) Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

### **Art. 3.42 - Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo**

- 1) Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione, dell'edificio preesistente, nei limiti di cui al precedente articolo.

Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dalla lettera b) del comma 4 del precedente articolo 3.41.

- 2) Nell'ipotesi di cui al comma 1 è ammessa altresì la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui ai commi 3 e 4 del precedente articolo 3.41, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.
- 3) Quando gli interventi di cui ai commi 1 e 2 riguardano edifici di valore storico e architettonico, si applicano le disposizioni di cui al

successivo articolo 3.52.

4) La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni dell' articolo 3.41 e del presente articolo.

#### **Art. 3.43 - Recupero del patrimonio edilizio esistente**

1) Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.

2) Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 13 del 08.03.90, possono essere oggetto degli interventi di cui al comma 1 anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione del precedente articolo 3.41 e purché la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.

3) La variazione delle destinazioni d'uso sono ammesse, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo .....(omissis) e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le zone di completamento residenziali (zone "B").

4) Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla legge 5 dicembre 1985, n. 730 e dalla L.R. 6 giugno 1987, n. 25, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui al presente articolo.

5) Le abitazioni rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 13 del 08.03.90, trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art. 37 della legge 9 maggio 1975, n. 153 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di cui al comma 1 con un aumento di volumetria non superiore al 20 %.

#### **Art. 3.44 - Norme comuni agli interventi previsti agli articoli 3.41,3.42,3.43.**

1) Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.



### **Art. 3.45 - Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento della attività agricola**

- 1) Le nuove costruzioni di cui alla lettera c), comma 1, del precedente articolo 3.40, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a 200 mq., salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale di cui al comma 1 dell'articolo 3.49.
  - b) essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml. 10;
  - c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di ml. 5.50 misurati a valle;
  - d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc./mq. nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;
  - e) essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.
  - f) Sono ammesse semplici costruzioni per ricovero attrezzi anche se richiesto da persone diverse dall'imprenditore agricolo, con dimensioni non eccedenti i 40,00mq. di SUL ed altezza massima interna non superiore a ml.2,50; la realizzazione di tali strutture sarà possibile solo per coloro che possiedono o risultano affittuari di almeno 3.00Ha. di terreno, con la disponibilità di adeguata attrezzatura agricola e previa presentazione di idonea relazione agraria aziendale a firma di un tecnico agrario abilitato. In ogni caso l'area interessata alla formazione del diritto all'edificazione dovrà essere vincolata all'inedificabilità ai sensi della L.R. 13/90.

### **Art. 3.46 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo**

- 1) Le nuove costruzioni di cui alla lettera d), comma 1 del precedente articolo 3.40, sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n.6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

2) Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;
- b) rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml. 40; dal perimetro dei centri abitati di ml. 500, estesa a ml. 1.000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml. 100;
- c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.

3) I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del comma 2.

4) Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso - superficie stabilito dalla legge 319/76.

### **Art. 3.47 - Serre**

1) Sono considerate serre, agli effetti della L.R. n. 13 del 08.03.90, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente a colture specializzate.

2) Le serre si distinguono in :

- a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;
- b) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.

3) La realizzazione delle serre di cui alla precedente lettera a), può avvenire in qualunque area compresa nelle zone agricole ed è subordinata a D.I.A..

4) Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in qualsiasi area compresa nelle zone agricole in base a permesso di costruire rilasciato dal responsabile U.T.C. ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la

destinazione del manufatto.

5) Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 mc/mq.

6) Entrambi i tipi di serre di cui al comma 2 del presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) distanze minime non inferiori a ml. 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
- b) distanze minime non inferiori a ml. 5 dal confine di proprietà.

### **Art. 3.48 - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, dei prodotti agricoli e per industrie forestali**

1) Le nuove costruzioni di cui alla lettera f), comma 1, del precedente articolo 3.40 sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

2) Le costruzioni di cui al presente articolo devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

3) Le costruzioni di cui al presente articolo, nonché le industrie forestali di cui alla lettera g), comma 1, del precedente articolo 3.40, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq.
- b) osservare le distanze minime dai confini di ml. 20 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10.

### **Art. 3.49 – Norme Comuni**

1) La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui ai precedenti articoli 3.41, 3.42, 3.45, 3.46, 3.47 e 3.48 devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di permesso di costruire.

2) Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui ai precedenti articoli 3.46, 3.47 e 3.48.

3) Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola devono rispettare le distanze dalle strade stabilite dal Decreto del Ministro dei lavori pubblici 1 aprile 1968, nonché tutte le disposizioni del D. Leg.vo 30.04.92 n. 285, del D.P.R. 16.12.92, n. 495 e del D.P.R. 26.4.93, n. 147 e successive modificazione e integrazioni, in relazione all'importanza delle stesse salvo l'ipotesi di cui alla lettera a), comma 2, dell'articolo 10 della L.R. n. 13 del 08.03.90 e i casi previsti dalla L.R. 21 maggio 1975, n. 34.

4) Nelle zone dichiarate sismiche si osservano per le altezze e le distanze tra i fabbricati, le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla legislazione vigente.

5) Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua, e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi.

6) Si applicano in tali ipotesi le disposizioni di cui al successivo art. 3.51.

### **Art. 3.50 - Concessioni edilizie**

1) Le concessioni per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. n. 13 del 08.03.90 e della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

- a) per quanto attiene agli interventi di cui agli articoli 3.41 e 3.42, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia
- b) per quanto attiene agli interventi di cui agli articoli 3.45, 3.46, 3.47 e 3.42, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

2) Le concessioni per gli interventi di cui all'art. 3.43 sono rilasciate ai soggetti di cui all'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

3) Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi di cui alla L.R. n. 13 del 08.03.90, sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

4) Il Comune per la verifica dei requisiti di cui alle lettere a) e b) del comma 1, nonché della conformità dello intervento ai piani zonali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali, ove richiesta dalla L.R. n. 13 del 08.03.90 si avvale dei servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione competenti per il territorio.

### **Art. 3.51 – Vincoli di inedificabilità e destinazione**

1) Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui ai precedenti articoli 3.41 e 3.42, è subordinato alla istituzione di un vincolo a “non aedificandi “ su tutte le aree dell’azienda, anche ricadenti in comuni diversi ai sensi dell’art. 2 della L.R. n. 13 del 08.03.90, utilizzate a fini edificatori con esclusione dell’area iscritta a catasto per l’edificio rurale oggetto del permesso di costruire.

2) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

3) Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui ai precedenti articoli 3.45, 3.46, 3.47 e 3.48, è subordinato alla istituzione di un vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell’immobile al servizio dell’attività agricola. Può essere consentito il cambio di destinazione d’uso nel caso che quest’ultimo risulti compatibile con le destinazioni d’uso di cui all’art. 3.39 delle presenti norme e alla condizione che vengano rispettate le norme e gli indici previsti dalle norme vigenti al momento.

4) I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti a cura delle amministrazioni comunali interessate e a spese del concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

5) E’ consentito il mutamento di destinazione d’uso, purché compatibile tra quelli previsti dall’art. 3.39 delle presenti norme:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell’attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l’atto di impegno;
- c) nei casi in cui il concessionario versi nell’ipotesi di cui agli articoli 33 e seguenti della legge regionale 28 ottobre 1977, n. 42.

6) Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il permesso di costruire oneroso, la prosecuzione dell’utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell’ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nell’ipotesi di cui alle lettere b) e c) del comma 5.

### **Art. 3.52 - Interventi su edifici di valore storico e architettonico**

1) Nei casi previsti dai commi 1 e 2 del precedente articolo 3.42, l'eventuale ampliamento su edifici di valore storico architettonico, è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo.

3) Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di ml. 50 dagli edifici censiti di cui al comma 1.

### **Art. 3.53 - Piano di sviluppo aziendale**

Il piano di sviluppo aziendale dovrà contenere:

- a) la descrizione della situazione esistente con riferimento alle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lorde conseguite, numero addetti impegnati;
- b) interventi programmati e tempi di attuazione;
- c) descrizione della situazione prevedibile in termine di produzione e di occupazione ad investimenti avvenuti.

Il Piano di Sviluppo Aziendale ha la validità di 5 anni dalla data di approvazione ed è vincolante per l'azienda nel senso che per detto periodo l'azienda agricola potrà richiedere concessioni solo in conformità al progetto di P.S.A.

Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione, il progetto perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta è subordinata all'approvazione di un nuovo P.S.A.

Eventuali varianti al P.S.A. possono essere approvate con la medesima procedura prevista per l'approvazione del P.S.A. in base alle risultanze di un'adeguata documentazione sui motivi per i quali la variante è richiesta.

### **Art. 3.54 - Norme comportamentali per gli 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.

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 similari) , presenti in zona.

Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno quindi assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa.

In zone di rilevante valore paesaggistico dovrà essere valutata anche la assonanza dell'opera rispetto alle dimensioni degli edifici e alle caratteristiche degli elementi del paesaggio circostante; in tal senso si suggeriscono le seguenti indicazioni operative per la progettazione:

**- Volumi:** nelle abitazioni sono di norma da preferire volumi semplici, definiti, privi di sporgenze o rientranze ingiustificate, con coperture a falde inclinate rivestite in laterizio, senza scale esterne o terrazzi a sbalzo in cemento armato.

Le eventuali scale esterne 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 P.P.A.R., dovranno essere evitati interventi edilizi nei crinali specificatamente tutelati.

**- Inserimento sul lotto e mitigazione dell'impatto visuale:** il raccordo del manufatto con il terreno adiacente, ove necessario, 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 a 30 gradi.

Eventuali muri di contenimento o di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento 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 ampliamenti, 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 tradizionali, 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, ovvero, nelle costruzioni più recenti, a condizione che non si verifichino contrasti con le tipologie tradizionali del luogo, potranno essere proposte logge e/o porticati esterni ispirati a modelli tradizionali e realizzati con materiali propri della tradizione costruttiva rurale; anche in questo caso, come per le nuove costruzioni, la possibilità di realizzare logge e porticati potrebbe essere subordinata alla valutazione positiva da parte della C.E.C. che dovrà valutarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

Nel caso gli interventi riguardino edifici aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della Regione Marche, le categorie di intervento ammissibili saranno, di norma, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo. Qualora 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 inoltre essere osservate le seguenti indicazioni:

- manutenzione della struttura tipologica e dell'assetto plano-volumetrico originario;
- mantenimento e/o ripristino dei fronti esterni con particolare riferimento alle bucaure (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 analoghi a quelli del fabbricato principale al quale dovranno essere rapportate, in modo da ricreare un nuovo concetto di aia) e andranno localizzati nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali e si dovranno quindi evitare collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo ed al quadro ambientale locale.

In linea di massima 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 agli articoli precedenti dovranno essere caratterizzati dal rispetto delle seguenti prescrizioni riguardanti il colore delle tinteggiature e le finiture.

**- Colori:** 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 il ricorso al colore bianco che in genere è estraneo alla tradizione costruttiva del territorio rurale marchigiano.

Le tinte base, prodotte con colori naturali composti da terre a base di calce con aggiunta di pigmenti vegetali o minerali, oscilleranno in genere dal giallo, giallo-ocra, dei mattoni albasì al rosa, rosso, grigio-rosso, dei mattoni ferrioli e loro miscugli.

L'uso del grigio nelle sue sfumature più calde è consigliabile in contesti ove prevalgono pareti rocciose di tale colore, o risulta dominante la presenza di edifici in pietra a faccia vista.

#### **- Finiture: sono da privilegiare:**

- struttura muraria a vista, anche con mattoni a macchina preferibilmente di provenienza da fornaci marchigiane, malta dei giunti a raso, oppure finitura ad intonaco fratazzato con esclusione della colletta, tinteggiatura a calce;
- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo "olandesi" o "portoghesi");
- grondaie, pluviali e discendenti in rame o in lamiera 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 nella edilizia urbana (alluminio anodizzato, lastre in policarbonati, 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 od 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 siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite tinteggiature 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 strutturati il territorio rurale, dovranno pertanto essere studiate ed impartite apposite prescrizioni relativamente alle quali qui di seguito si forniscono alcune indicazioni:

- **strade rurali bianche**: qualora non sia possibile mantenerle nelle caratteristiche originarie si deve prevedere l'uso del conglomerato bituminoso, eseguito con mescole ed inerti che ne garantiscono 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 e alberate lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua**: dovrà esserne curato il mantenimento e l'incremento secondo specifici programmi di intervento che prevedano anche la sostituzione di quelle piante che si fossero seccate.

Nel caso di piantumazioni di nuovo impianto lungo le strade, la fascia alberata 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 di rifugio per molte specie animali), svolgono anche una importante funzione di decoro e quelle esistenti sono opportunamente protette da specifica legge regionale (L.R. n. 7/85).

E' opportuno comunque, principalmente sui terreni in pendenza, che venga incrementata la realizzazione di siepi miste lungo i confini, lungo i percorsi ed a separazione di colture diverse, in particolare sostituendo od avvicinando alle recinzioni metalliche esistenti siepi vive.

- **muri in pietra**: altro elemento caratteristico del paesaggio rurale, specie nelle zone di montagna, è costituito da muri di limitazione e/o di contenimento in pietra non squadrata posti lungo terrazzamenti, confini di proprietà e strade vicinali. Occorre cercare di salvaguardarne il carattere imponendone la manutenzione con materiali e tecniche tradizionali. Qualora fosse tecnicamente inevitabile il ricorso al cemento armato questo dovrà essere rivestito con la stessa pietra tipica dei luoghi;
- **edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte**: 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 tutela integrale. Eventuali recinzioni delle proprietà devono preservarne gli usi civili e quindi l'accesso.

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

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

### **Art. 3.55 - Norme edilizie per il territorio agricolo di carattere sovraordinato.**

Per quanto non disciplinato nel presente Capo V - Zone produttive agricole, si applicano le norme della L.R. 08.03.90, n. 13. Dette norme prevalgono, in caso di contrasto, sulle presenti N.T.A. e sui contenuti del P.R.G.

## TITOLO IV - INTERVENTI DI TUTELA

### Art. 4.01 - Articolazione della tutela paesaggistico - ambientale

Nell'ambito del territorio urbano ed extraurbano il P.R.G. definisce le seguenti tutele che si sommano e si sovrappongono tra loro con carattere di prevalenza alle prescrizioni ed indicazioni di piano:

- 1) Tutela del sottosistema geologico-geomorfologico.
- 2) Tutela del sottosistema botanico-vegetazionale.
- 3) Tutela del sottosistema storico-culturale.

Ai sensi della legge le prescrizioni di tutela, di cui al presente titolo, non si applicano per le aree, opere o strumenti urbanistici di cui all'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R. .

In caso di contestazione del perimetro dei vari ambiti di tutela, valgono quelli definiti in scala superiore, trascritti secondo le prescrizioni di P.P.A.R. e del P.R.G. sulla base di rilievi e documenti topografici allegati al progetto d'intervento.

#### **1) TUTELA DEL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO**

##### **Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche.**

Tutto il territorio comunale dal punto di vista geologico è di "rilevante valore" pertanto le eventuali trasformazioni del territorio devono privilegiare soluzioni di progetto idonee ad assicurare la loro compatibilità con:

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

Inoltre dovrà essere limitata l'attività estrattiva ai materiali di inderogabile necessità e di difficile reperibilità subordinando comunque tale attività ad adeguati controlli e provvedimenti di carattere ambientale.

##### **Tutela delle aree soggette a pericolosità geologica**

Nelle aree, identificate nella "Carta delle pericolosità geologiche Tav. A4", dell'indagine geologica, soggette ad "elevata pericolosità" devono essere evitati interventi di nuova edificazione, compresa la realizzazione di infrastrutture ed altre utilizzazioni che possono alterare le condizioni di equilibrio naturale.

Nelle porzioni di territorio comunale, identificate nelle carte e tavole di cui sopra, alle quali è associata una “media pericolosità”, eventuali interventi di trasformazione urbanistica, anche solo dell’assetto del terreno, saranno possibili previa esecuzione di un’indagine che approfondisca i tematismi già individuati negli elaborati compilati per il “Sottosistema Geologico, Geomorfologico e Idrogeologico” la quale permetta di redigere una relazione geologico - geotecnica che attesti la possibilità di trasformazione urbanistica.

Nelle aree e porzioni di territorio di cui sopra sono consentiti interventi di sistemazione, bonifica e consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti alla riduzione delle pericolosità. E’ comunque incentivata la ricostruzione dei manti vegetali. Mentre le pratiche agricole devono essere coerenti con l’assetto geologico e geomorfologico delle aree interessate ed essere accompagnate, qualora esistano condizioni di pericolosità derivanti da frane, erosione diffusa del versante, ecc. da opere di difesa idraulico-agraria.

### **Tutela delle zone a maggiore pericolosità sismica**

Nelle aree, identificate nella “Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale Tav. A5”, dell’indagine geologica, al Tipo 1, alle quali è associata una “elevata pericolosità sismica” devono essere evitati interventi di nuova edificazione, compresa la realizzazione di infrastrutture ed altre utilizzazioni che possono alterare le condizioni di equilibrio naturale.

Nelle porzioni di territorio comunale, identificate nelle carte e tavole di cui sopra, con il Tipo 2, alle quali è associata una “media-elevata pericolosità sismica” eventuali interventi di trasformazione urbanistica, saranno valutati anche sulla base di un’indagine geognostica di dettaglio che approfondisca i possibili effetti indotti in caso di terremoto.

Per quanto concerne le prescrizioni e gli accorgimenti relativi alla “Pericolosità geologica”, si rimanda alla “Relazione dell’analisi di dettaglio dello studio geologico e geomorfologico”.

### **Tutela delle risorse idriche**

Nelle aree di salvaguardia delle risorse idriche, identificate nella “Carta idrogeologica Tav. A3”, dell’indagine geologica, e nella relazione geologica, a norma del D.P.R. n. 236 del 24.05.88 e del D.G.L.S. 152/2006 si applicano le seguenti prescrizioni:

#### *a) Aree di tutela assoluta*

Tali aree sono adibite esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio e devono essere recintate, nonché provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche;

*b) Aree di rispetto*

Nelle aree di rispetto sono vietate le attività o destinazioni di cui ai commi secondo e terzo dell'art. 6 del D.P.R. n. 236 del 24.05.88;

*c) Aree di protezione*

Nelle aree di protezione sono adottate limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici.

La perimetrazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche potrà essere modificata, in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa, solo a seguito di adeguate indagini idrogeologiche di dettaglio, opportunamente approvate.

In ogni caso va rispettata la tutela integrale di mt 200 misurati in senso radiale dalla sorgente come specificato dall' art. 94 del D.G.L.S. 152/2006

### **Tutela dei corsi d'acqua**

Negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua, individuati dal piano e delimitati nelle planimetrie in scala 1:10.000, Tavv. A2, B3, si applica la tutela integrale di cui agli art. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R., per cui è vietata:

- a) ogni nuova edificazione compresi interventi di tipo agro - industriale, nonchè l'ampliamento di edifici esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ad eccezione delle essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo. Resta salvo quanto stabilito dalle LL.RR. nn. 7/87 e 34/87;
- c) il transito con mezzi motorizzati al di fuori dei tracciati esistenti fatta eccezione per quelli occorrenti all' attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. In quelle esistenti è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell' autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area. In quelle previste ancora sprovviste di autorizzazione regionale, entro 45 giorni dall'adozione del piano, pena l'immediata ed automatica sospensione dell'attività estrattiva, dovrà essere presentato il relativo progetto di "recupero ambientale". Nelle aree interessate da cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale;
- g) la realizzazione di depositi di stoccaggio di materiale non agricolo;
- h) la costruzione di recinzioni fisse di proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori della tradizione locale.



Per quanto non citato vigono anche le prescrizioni di base permanenti di tutela integrale ed orientata, di cui all'art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R.

### **Tutela dei crinali**

Negli ambiti di tutela dei crinali individuati dal piano e delimitati nelle Tavv. A1, A2, B3 in scala 1:10.000, relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RS e R.E. ad esclusione di quelli di importanza storica i quali sono sottoposti a specifica normativa.

Negli stessi ambiti inoltre sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti di allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggio di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali. Per le cave esistenti sono ammessi interventi di recupero ambientale con le procedure previste dal P.P.A.R.;
- e) il decespugliamento ed il disboscamento per un dislivello di m. 20 per lato.

Mentre sono ammessi interventi di ampliamento di edifici esistenti, nei limiti ed alle condizioni di cui alla L.R. 08.03.90 n. 13, con una altezza massima di m. 6,50.

Per quanto non specificato vigono le prescrizioni del P.P.A.R.

### **Tutela dei versanti**

Sulle aree di versante avente pendenza assoluta superiore al 30% sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, riporti e movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno. In fase di richiesta di permesso di costruire o di redazione di piano attuativo deve essere evidenziata la reale pendenza dell' area ampliando il rilievo planoaltimetrico delle aree circostanti per un raggio di almeno 50 mt. Le aree così individuate, con pendenza superiore al 30 %, non potranno essere utilizzate a fini edilizi, ma nel caso che siano ricomprese nel perimetro di una zona urbanistica omogenea, potranno essere computate al fine del calcolo degli indici edificatori ed essere utilizzate per incrementare la dotazione di aree verdi.

La Tav. B4 - Vincoli di P.P.A.R. - Versanti, nonché le Tavv. A1 e A3, costituiscono elementi di vincolo per le aree con pendenza superiore al 30% in esse individuate fino alla redazione dei rilievi planoaltimetrici di cui sopra.

## **2) TUTELA DEL SOTTOSISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE**

Negli ambiti di tutela individuati nelle Tavv. A1, A3, B4 in scala 1:10.000, si applicano le prescrizioni di seguito riportate. Si specifica che l'individuazione dei beni da tutelare non ha valore localizzativo ma soltanto indicativo della presenza, la quale ai fini urbanistici - edilizi dovrà essere rilevata alla scala della progettazione adottata, stante comunque, il divieto di manomissione e distruzione dei beni quale soglia minima di tutela.

Per quanto concerne la normativa botanico-vegetazionale, si rimanda alla Normativa proposta in sede di indagine botanico-vegetazionale.

Vigono inoltre le prescrizioni di base permanenti e di tutela integrale e orientata, delle N.T.A. del P.P.A.R.

## **3) TUTELA DEL SOTTOSISTEMA STORICO CULTURALE**

### **Centri e nuclei storici**

Nelle zone "A", di cui al D.M. 02.04.68 n. 1444, come perimetrata nelle tavole di azionamento si applicano le disposizioni dell'art. 3.08 delle presenti N.T.A.

Negli ambiti di tutela individuati nelle Tav. B5 si applicano le prescrizioni di cui al successivo comma del presente punto. In tali ambiti inoltre, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli di MO, MS, RS e RE senza ampliamenti.

### **Edifici e manufatti storici extraurbani**

Gli edifici e manufatti storici extraurbani sono individuati nella Tav. B5.

Gli edifici censiti sono:

1) ABBADIA	FO. 14	MAPP. 107
2) CA' MAGGIO	FO. 12	MAPP. 75

Per gli edifici e manufatti storici citati si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) sono consentiti esclusivamente gli interventi di restauro e risanamento conservativo con vincolo di inedificabilità per un raggio di 50 mt dal fabbricato.
- b) per gli ambiti di stretta pertinenza dell'immobile è ammesso solo il restauro o il ripristino e la ricostituzione dell'impianto e delle strutture a verde quali pergolati, serre, gazebi e fontane;

- c) per gli ambiti di tutela dell'immobile e/o manufatto sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di MO, MS, RS, e RE senza ampliamento.

Negli ambiti di tutela dei nuclei e centri storici e degli edifici e manufatti extraurbani sono inoltre vietati:

- a) ogni nuova edificazione compresi interventi di tipo agro - industriale, nonché l'ampliamento di edifici esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ad eccezione delle essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo. Resta salvo quanto stabilito dalle LL.RR. nn. 7/87 e 34/87;
- c) il transito con mezzi motorizzati al di fuori dei tracciati esistenti fatta eccezione per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. In quelle esistenti è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area. In quelle previste ancora sprovviste di autorizzazione regionale, entro 45 giorni dall'adozione del piano, pena l'immediata ed automatica sospensione dell'attività estrattiva, dovrà essere presentato il relativo progetto di "recupero ambientale". Nelle aree interessate da cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale;
- g) la realizzazione di depositi di stoccaggio di materiale non agricolo;
- h) la costruzione di recinzioni fisse di proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori della tradizione locale.

#### **Art. 4.02 - Vincolo idrogeologico**

Le aree sottoposte a tale vincolo comprendono territori che richiedono una particolare salvaguardia per motivi di difesa del suolo. In queste zone la produttività agricola è condizionata da particolari misure di tutela:

##### **a) Salvaguardia di tipo intensivo:**

La fattibilità di ogni intervento è subordinata ad un piano di sistemazione idraulica, preliminare al rilascio delle concessioni, per le particolari pendenze al dissesto nei terreni con pendenza superiore al 20% (pari a 90°) sono ammesse solo coltivazioni a prato, prato-pascolo o legnose; non sono ammesse, inoltre le arature profonde. Non possono essere autorizzati interventi di modificazione del suolo, se non volti alla difesa idraulica ed al consolidamento del fondo, non sono ammesse le arature di tipo a "rittocchino", e permane il divieto di edificazione e di aratura nelle aree soggette a frane e calanchi o di

tutela fluviale e idrica; in queste ultime sono ammesse esclusivamente le opere necessarie per l'accessibilità pedonale, le opere di difesa spondali e di ristrutturazione idraulica. E' inoltre proibita la coltivazione della vite, visti i problemi di scasso profondo nella fase di predisposizione del terreno.

**b) Salvaguardia di tipo estensivo:**

Nei terreni con pendenze superiori al 15% ( pari a 6,75ø) il pericolo di dissesti dovuti all'erosività degli strati superficiali, subordina la fattibilità di ogni intervento ad una verifica di compatibilità idraulica preliminare al rilascio del permesso di costruire; la coltivazione della vite, visti i problemi di scasso profondo nella fase di predisposizione del terreno, è subordinata ad un piano di sistemazione idraulica; nei terreni con pendenza superiore al 20 % (pari a 9ø) sono consigliate coltivazioni a prato, prato - pascolo o legnose; è consigliabile inoltre limitare al massimo la proprietà di aratura.

**Art. 4.03 – Zone di rispetto cimiteriale**

1) Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette a vincolo assoluto di inedificabilità ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.

2) Il permesso di costruire relativo alle costruzioni di cui sopra è limitata nel tempo.

3) Sono ammessi interventi di MO, MS, RS e per immobili non di valore, di Ristrutturazione edilizia, per gli edifici che ricadono all'interno della fascia di rispetto. Non sono ammessi interventi edilizi per l'uso agricolo del suolo fatta eccezione per uso di tipo leggero.

**Art. 4.04 – Attività estrattive**

1) Ogni prelievo dalle falde idriche ed ogni tipo di coltivazione di cave deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla quale è altresì demandata la sorveglianza delle attività di prelievo.

L'autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile e circa i modi e i criteri di misura o valutazione indicando eventualmente i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione, e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengano utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

2) Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall' Amministrazione Comunale qualora per circostanze imprevedute si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

3) Le attività relative alla coltivazione di cave possono essere esercitate solo se previste nei relativi piani comunali, provinciali o regionali e nel rispetto delle norme vigenti.

In assenza di tali piani valgono le prescrizioni di legge.

#### **Art. 4.05 – Discariche per lo smaltimento dei rifiuti**

1) Sono realizzate e gestite dal Comune su aree di proprietà pubblica, specificatamente indicate nella cartografia di PRG sulla base di un progetto unitario di utilizzo. In ogni caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed eseguire tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento delle acque superficiali e dell'aria.

2) In particolare dovrà essere garantita l'impermeabilità del cavo e dovranno essere predisposte le attrezzature necessarie per il preventivo trattamento del percolato prima della sua immissione nei recapiti naturali o nel terreno.

#### **Art. 4.06 – Norma finale**

Per quanto non disciplinato dalle seguenti norme, si fa riferimento, in modo particolare, oltre che alle leggi nazionale e regionali in vigore o di futura promulgazione al Regolamento Edilizio Comunale approvato dalla Regione Marche con D.P.G.R. n. 23 del 14.09.1989, successivamente modificato con D.P.G.R. n. 28 del 14.11.90, al P.P.A.R. approvato dalla Regione il 03.11.1989, alla L.R. n. 13 del 08.03.1990 "Norme Edilizie per il territorio agricolo" ed alla L.R. n. 34 del 05.08.1992 " Norme in materie urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio".

I vincoli da tali leggi derivanti operano sul territorio comunale anche qualora costituiscono modifica alle previsioni del Piano, e prevalgono quando in contrasto con le presenti norme o con il piano stesso.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dall'Art.60 del PPAR.

#### **Art. 4.07 – Zone con piani attuativi convenzionati in corso**

Per le aree ricadenti in zone individuate dal presente P.R.G. come zone di nuovo impianto o di completamento, ancorché non perimetrate con specifica simbologia nelle tavole di piano, già assoggettate a specifica disciplina attuativa, la cui convenzione sia ancora in corso al momento dell'adozione del presente piano, ovvero con piano attuativo di iniziativa pubblica già approvato, valgono le seguenti prescrizioni:

- vengono confermate le potenzialità edificatorie e le modalità di conteggio dei volumi e delle superfici previste nel piano attuativo

- vigente e convenzionato per un periodo di tempo pari a 10 anni a far data dall'entrata in vigore del presente P.R.G. o fino alla prevista scadenza dello stesso piano attuativo;
- decorso i termini di cui al comma precedente, per dette aree e limitatamente alla parte di previsioni edificatorie ancora da completarsi, valgono i parametri e le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Il termine di cui ai commi precedenti non è soggetto a proroga.

# **TITOLO V \_PROMOZIONE DEL RISPARMIO IDRICO ED ENERGETICO E DELLA QUALITA' ECOLOGICA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

## **CAPO I – GENERALITA'**

I successivi articoli fanno riferimento alla Strategia regionale per la sostenibilità – STRAS della Regione Marche.

Approvata con D.A.C.R. n. 44 del 30 gennaio 2007, fissa obiettivi e individua azioni in quattro aree principali di intervento:

- Clima e atmosfera
- Natura e biodiversità
- Ambiente e salute
- Uso e gestione sostenibile delle risorse naturali e dei rifiuti.

### **Quadro di riferimento**

L'approvazione e l'adozione della STRAS da parte della Regione Marche risponde ad indirizzi e disposizioni comunitarie, nazionali e regionali. A livello europeo è stata adottata nel 2001 (Consiglio Europeo di Goteborg) la Strategia dell'Unione Europea per lo sviluppo sostenibile, che è stata recentemente aggiornata (Consiglio Europeo di Bruxelles, giugno 2006) al fine di perseguire l'integrazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale (Agenda di Goteborg) con quelli dello sviluppo economico e sociale (Agenda di Lisbona).

In linea con gli indirizzi e le azioni dell'UE, l'Italia ha adottato, nell'agosto del 2002, la "Strategia di Azione Ambientale per lo Sviluppo Sostenibile in Italia" (Delibera CIPE n. 57 del 2 agosto 2002). Questa prevede tra l'altro che gli obiettivi e le azioni della Strategia nazionale devono trovare continuità nel sistema delle Regioni attraverso la predisposizione di strategie di sostenibilità per l'attuazione di tali obiettivi in relazione alle proprie specificità, adattando a queste contenuti e priorità.

L' Autorità Ambientale Regionale, ha quindi elaborato, tenendo conto delle osservazioni pervenute dal Tavolo di concertazione delle Parti Economiche e Sociali e dalla Conferenza delle Autonomie, nonché dalla IV Commissione del Consiglio Regionale, la STRAS 2006 -2010.

### **Art. 5.01 - Acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

4 L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli Uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

#### **Art. 5.02 - Acque superficiali e sotterranee**

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti al D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e al D.Lgs. "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs.19.8.2005 n.192"

2. In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a intervento urbanistico preventivo deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (pannelli solari, impianti fotovoltaici, sistemi di cogenerazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

3. Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:

- il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
- la distribuzione delle aperture
- l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
- l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva
- l'ottimizzazione dell'orientamento degli edifici.

4. Nei nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale è obbligatoria



l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari.

5. Il Regolamento Edilizio definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni di cui ai commi precedenti.

### **Art. 5.03 - Risparmio dei consumi idrici**

1. Il PRG definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.

A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, di attenersi a disposizioni relative a:

- obbligo di riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici
- introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie (ad es. per l'alimentazione delle cassette di scarico), su parere dell'Azienda Sanitaria
- corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento
- installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di scarico, ecc.).

2. Il Regolamento Edilizio definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni di cui al comma precedente.

### **Art. 5.04 - Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi**

1. La Variante generale al P.R.G. promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità dell'abitazione per la cittadinanza.

2. I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

- Sicurezza: riduzione dei rischi di incidenti domestici
- Salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti
- Qualità ecologica: correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi
- Risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (raccolta differenziata, risparmio energetico per l'illuminazione, ecc.). Per le aree di nuova espansione residenziale è fatto obbligo di prevedere spazi per "isole ecologiche" in accordo con l'AC.
- Tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.)
- Qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo

- Concorso alla qualità urbana: decoro delle sistemazioni esterne, coerenza del disegno rispetto al contesto urbano.

3. I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, saranno considerati meritevoli di acquisire un marchio di qualità edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale, potranno fruire di un incentivo costituito da una riduzione degli oneri di urbanizzazione e da ridotte aliquote fiscali, fissate annualmente in sede di Bilancio.

Altre forme di incentivazione potranno essere messe a punto dal Comune, anche d'intesa con altri soggetti economici e sociali.

#### **Art. 5.05 - Tutela della salute e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico**

1. Il Comune persegue nella pianificazione urbanistica obiettivi di qualità al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, ed assicura nei propri strumenti generali ed attuativi il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 10.9.1988 n.381, della L. 6.8.1999 n.223, del DPCM 8.7.2003 e della Legge 13.11.2001 n. 25: "Disciplina regionale in materia di impianti fissi di radiocomunicazione al fine della tutela ambientale e sanitaria della popolazione".

2. Le localizzazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva sono vietate in ambiti classificati dalla Variante Generale al PRG come territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale o a servizi collettivi o comunque ad un'a distanza inferiore a 300 m. dai nuclei abitati. Sono altresì vietate le localizzazioni nei parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive.

3. Gli impianti per l'emittenza radio e televisiva vengono autorizzati dal Comune, acquisito il parere dell'ARPA e dell'AUSL, garantendo il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici individuati agli articoli 3 e 4 del D.M.n.381 del 1998 e DPCM 8.7.2003.

4. Gli impianti fissi di telefonia mobile vengono autorizzati dal Comune, acquisito il parere dell'ARPA Marche e dell'AUSL.

Rev. 26/03/2014