

Geom. **FLAVIO GIORGINI**

c.f. GRG FLV 52L11 E783D – P.I. 00234190437 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail: flaviogiorgini@alice.it Posta Certificata: flavio.giorgini@geopec.it

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 1 agosto 2022

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA della
“COOPERATIVA SOCIALE SOCIALNIS A R.L.”**

(GU n. 199 del 26/08/2022)

**STIMA IMMOBILE UBICATO IN
PETRIANO (PU)**

ALLEGATO “F”

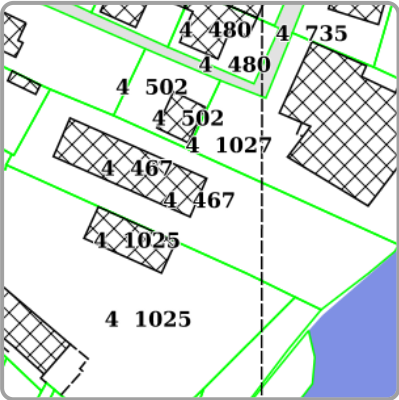
P.R.G. Comune di Petriano

Il Tecnico
(Geom. **Flavio Giorgini**)



Elenco particelle

io	Numero	Qualità	Sup (mq)
	467	ENTE URBANO	2771



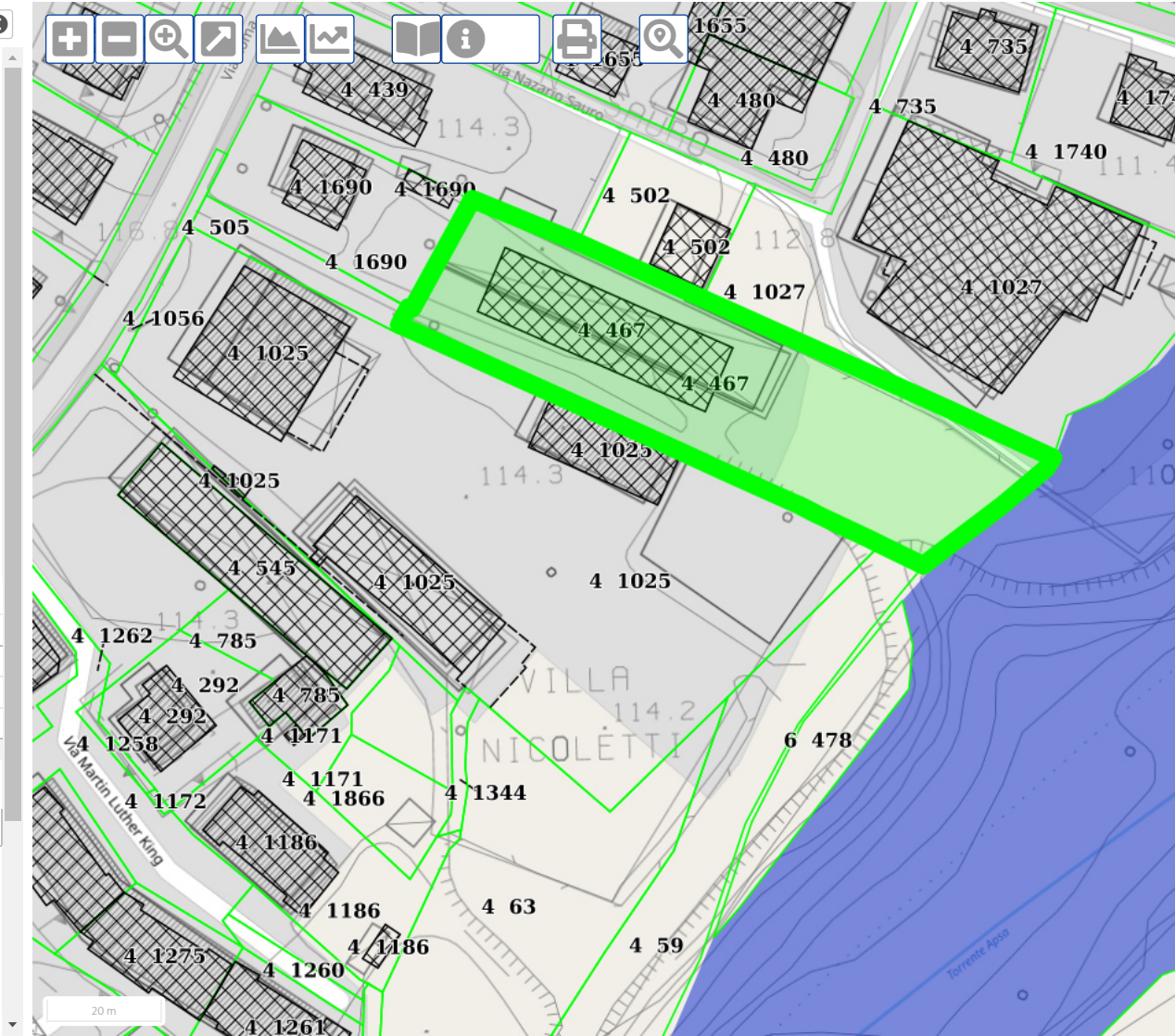
Risultati elaborazione particelle

SU- Azzonamenti

Foglio	Numero	Descrizione	% di sovrapp.	Sup.sovrapposta	Sup tot zona (disegnata)
4	467	PF Parco fluvi...	14.30	388.46	38811.99
4	467	RU1 Zone di r...	2.42	65.61	5536.55
4	467	B1 Zone di co...	80.96	2198.87	5479.83
4	467	RU1 Zone di r...	2.33	63.16	2094.04

Elenco normative

Descrizione



Petriano

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Terreni

<i>Foglio</i>	<i>Numero</i>	<i>Qualita'</i>	<i>Sup(mq)</i>
4	467	ENTE URBANO	2771

SU - Azzonamenti

<i>Foglio</i>	<i>Numero</i>	<i>Descrizione</i>	<i>% di sovrapposizione</i>
4	467	B1 Zone di completamento residenziale	80.96

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.01 - Contenuti del Piano Regolatore Generale

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale del comune di Petriano è stata elaborata ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica, con riferimento alla L. 1150/42, alla D.A. 197/89 della Regione Marche, alla L.R. 34/92 e loro successive modificazione ed integrazioni.

- Il PRG promuove il miglior utilizzo delle risorse, la riqualificazione del territorio comunale e disciplina i processi di trasformazione.
- Il PRG può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.
- Il progetto di Piano è graficizzato su base cartografica Regionale alla scala 1:10.000; 1:5.000 e 1:2000

Art. 1.02 - Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) relazione tecnico illustrativa;
- 2) norme tecniche di attuazione;
- 3) relazione sul sottosistema geo-morfologico;
- 4) relazione sul sottosistema botanico-vegetazionale;
- 5) elaborati di progetto costituiti da:

5/1	inquadramento territoriale	1:10.000
5/1a	quadro di unione cartografia di copertura del territorio comunale	1:25.000
5/1b	cartografia di base: informatizzazione CTR derivata	1:10.000
5/1c	cartografia di base: informatizzazione fogli catastali	1: 5.000
5/1d	cartografia di base: unione basi aerofotogrammetriche informatizzate	1: 5.000
5/2	stato di fatto: edificazione e viabilità	1: 5.000
5/3	stato di fatto: destinazione d'uso degli edifici	1: 5.000
5/4	stato di fatto infrastrutture a rete: fognature, acquedotto, gas metano, pubblica illuminazione	1: 5.000
5/5	stato di fatto: carta geolitologica	1:10.000
5/6	stato di fatto: carta idrogeologica	1:10.000
5/7	stato di fatto: carta geomorfologica	1:10.000
5/8	stato di fatto: carta delle pericolosità geologiche e sismiche preliminari e delle limitazioni all'uso del suolo	1:10.000
5/16.2	azzonamento Gallo	1: 2.000
	1:10.000	
5/10	vincoli: L. 431/'85 (Galasso)	1: 5.000
5/11	vincoli: tavole di P.P.A.R. inerenti il Comune	1:10.000
		1:25.000
5/12	vincoli di P.P.A.R. definitivi: versanti con pendenze > 30 %	1: 5.000
5/13	vincoli di P.P.A.R. definitivi: crinali, corsi d'acqua, centri e nuclei storici, edifici e manufatti extraurbani	1: 5.000
5/14	vincoli di P.P.A.R. definitivi: strade panoramiche, elementi diffusi del paesaggio agrario	1: 5.000
5/15	sovrapposizione progetto di zonizzazione, con vincoli di P.P.A.R. e zone esenti	1: 5.000
5/16.1	azzonamento Petriano	1: 2.000
5/16.2	azzonamento Gallo	1: 2.000
5/16.3	azzonamento Ponte Armellina	1: 2.000
5/16.4	azzonamento La Valle	1: 2.000
5/16.5	azzonamento Riceci, S.Gian, Valzangona	1: 2.000

Elaborati allegati redatti dal Dott. Geologo Milena Mari:

- G.1 relazione geologico-tecnica;
- G.2 corografia;
- G.3 carta tecnica-numerica;
- G.4 geologia-carta del substrato;
- G.5 assetto geomorfologico;
- G.6 P.A.I. e ubicazione indagini geognostiche;
- G.7 grafici indagini geognostiche;
- G.8 sezioni stratigrafiche;
- G.9 verifiche di stabilità;
- G.10 analisi laboratorio;
- G.11 documentazione fotografica;
- G.12 stralci studio geologico-variante P.R.G. 1998.

Art. 1.03 - Applicazione e validità del P.R.G.

- 1) In tutto il territorio comunale la disciplina urbanistica è regolata dalle prescrizioni del presente 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.

Art. 1.04 - Deroche alle presenti norme

- 1) Nei limiti e nelle forme stabilite dall'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942, n.1150 e dall' articolo 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, nonché degli artt. 3 e 68 della L.R. 05.08.'92 n. 34, il Sindaco, previa deliberazione del C.C. e munito del nulla-osta preventivo della Provincia, 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.
- 2) Sono escluse dalla concessione in deroga le zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97.
- 3) Sono altresì non derogabili le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche varianti allo strumento urbanistico.
- 4) La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi di edilizia sperimentale da realizzare con finanziamento pubblico.

Art. 1.05 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti

- 1) Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 2) Procedure coattive possono essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.

Art. 1.06 – Norma a carattere generale

1) Sarà indispensabile un'accurata progettazione Urbanistica, capace, per quanto possibile, di integrare nel progetto l'esistente, dedicando ogni attenzione alla sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde. Per tutte le aree di intervento, si dovrà predisporre uno specifico piano del verde nell'ambito del quale andranno individuate le sistemazioni dei terreni e le piantumazioni da effettuarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone che andranno ad integrare la vegetazione esistente. Tali prescrizioni dovranno essere vincolanti ai fini del rilascio del certificato di agibilità delle opere realizzate.

2) Per le aree destinate a parcheggio pubblico dovrà essere elaborato un progetto che contempli un'adeguata permeabilità dei suoli e l'impianto sistematico di essenze arboree che favoriscano l'ombreggiamento e allo stesso tempo raccordino queste superfici con l'ambiente naturale.

3) Vista la diffusa presenza di versanti nel territorio comunale, sarà opportuno adottare tipologie con limitato sviluppo volumetrico, la cui articolazione asseconi l'andamento naturale del suolo; dovranno in particolare essere evitati consistenti rimodellamenti artificiali dei piani di imposta dei fabbricati. I materiali e le forme architettoniche degli edifici dovranno essere consoni alla tradizione architettonica locale. Saranno pertanto da privilegiare le coperture a falde con finitura a coppi, evitando di ricorrere a coperture piane. Si eviterà l'utilizzo di cemento armato a vista; nelle tinteggiature esterne si raccomanda di utilizzare tonalità di colore tipiche delle terre locali.

4) Al fine di perseguire il risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di illuminazione pubblica, che dovrà essere realizzata, nelle zone di espansione, residenziali e produttive, dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella L.R. n. 10/2002.

2 – PARAMETRI RELATIVI ALLA URBANIZZAZIONE

Art. 2.01 - Descrizione degli indici urbanistici

1) Gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti all'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 2.02 - 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 pubblico;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non avente carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

Gli spazi di sosta e parcheggio, 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;

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

Art. 2.03 - Parcheggi e Standards Urbanistici

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 17.08.1942, n. 1150, così come modificato dalla legge 122/89.

Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio, all'esterno dei fabbricati. Analoghi parcheggi devono essere previsti nella quantità di cui alla L.R. 4.10.1999, n. 26 (Norme ed indirizzi per il settore commercio), e successive modificazioni ed integrazioni, per la parte ove ne ricorra la sua applicazione, se in quantità maggiore di quanto previsto al successivo comma 3), potendo essere reperiti e computati in quest'ultimo caso, anche all'interno dei fabbricati.

- 2) Nelle zone residenziali soggette a Piano Attuativo, è prescritto il rispetto dei seguenti Standards Urbanistici:
- 22 mq. per ogni abitante da insediare, di cui almeno 8 mq. da destinare a parcheggio pubblico e 12 mq. da destinare a verde pubblico.
 - Per determinare il numero di abitanti teorici insediabili si fa riferimento all'art. 18 della L.R. 34/92 (120 mc/ab).
 - Per determinare lo standard si conteggia solamente la volumetria derivante dalla Superficie Utile lorda.
- 3) Nelle zone produttive, a carattere industriale, artigianale o commerciale, soggetto a Piano Attuativo, è prescritto il rispetto dei seguenti Standards Urbanistici:
- almeno il 20 % della Superficie Territoriale dovrà essere destinato ad aree di pubblico utilizzo, con esclusione delle sedi viarie. Tali aree saranno destinate almeno per il 50 % a verde pubblico ed almeno per il 25 % a parcheggio pubblico.
 - Si dovranno rispettare le vigenti disposizioni ai sensi della L.R. 26/99 del Commercio.
- 4) Le aree di parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie; detti alberi vanno conservati o, se necessario, sostituiti in modo da mantenere inalterata nel tempo la quantità e piantati nel lotto di pertinenza, sempre nelle proporzioni di cui innanzi, anche nel caso di reperimento delle aree di parcheggio all'interno di fabbricati.
- 5) Le pavimentazioni dei parcheggi dovranno essere realizzate per almeno il 50 % con materiali e modalità operative atte a consentire la permeabilità della superficie .

Art. 2.04 - Modalità di computo dei parcheggi pubblici o di uso pubblico

Le superfici dei parcheggi pubblici o di uso pubblico potranno essere computate come di seguito descritto:

- 1) I parcheggi computabili, ai fini della dimostrazione dello Standard, dovranno avere dimensioni idonee per ospitare auto (2,50 x 5,00 mt.);
- 2) Le superfici destinate alla manovra dovranno essere adeguatamente conformate per il movimento dei veicoli e potranno essere computate, se di uso esclusivo del parcheggio, sino ad un massimo pari al 100 % della superficie destinata a parcheggio.

Art. 2.05 - Distanza tra edifici e dai confini

- 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. n. 1444/68, 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, ove ammessa dallo strumento urbanistico 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.Per lotti confinanti con il Demanio Fluviale le distanze sono stabilite dall'art. 96 del R.D. 523/1904, pari a 10 mt. dal ciglio di sponda o piede dell'argine del corpo idrico, ovvero della proprietà demaniale; in via eccezionale, distanze inferiori (sino ad un minimo di mt 2,00 dal confine di proprietà) potranno essere ammesse previo parere favorevole dell'Autorità Competente.

- 4) Nel computo della distanza dei confini di proprietà e di zona (salvo specifiche diverse prescrizioni), così come normata dall'art. 13 lettera p del R.E.C. e quantificata dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea, non vanno considerati i seguenti elementi architettonici:
- sporti di gronda;
 - cornicioni;
 - balconi;
 - altri elementi architettonici decorativi aggettanti dalle facciate.
- La proiezione massima a terra di tali elementi non potrà essere superiore al 25 % della distanza dal confine del fabbricato, fatti salvi gli spazi necessari per il superamento delle barriere architettoniche.
- 5) Sono inoltre ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 Agosto 1978, n. 457.
- 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 B1, per gli interventi di demolizione e ristrutturazione, la distanza tra gli edifici e i confini di proprietà può essere pari a quella preesistente quando questa sia inferiore a m. 5. Negli ampliamenti deve essere rispettata la distanza minima di m. 5.
- 8) Nelle zone residenziali di tipo B, previo accordo con il confinante, per la redazione di un progetto unitario, è possibile la costruzione a confine.

Art. 2.06 - Piani interrati

- 1) Per gli edifici da realizzare nelle zone residenziali, produttive e per attrezzature scolastiche e comuni è consentita la realizzazione di piani interrati secondo le seguenti prescrizioni:
- a) Rapporto max. copertura $Q = 30 \%$;
 - b) Altezza max. = 3,20 m.;
 - 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 per creare una zona a verde;
 - f) La destinazione d'uso di tale piano interrato potrà essere solo quella di cantine, magazzini e depositi, autorimesse, con approvazione dei Vigili del Fuoco se necessaria;
 - g) I piani interrati potranno essere realizzati giungendo a filo dei confini di proprietà fatti salvi i diritti dei terzi;
 - h) Dovrà essere rispettata una distanza minima di mt. 3 dal ciglio stradale.

Art. 2.07 - Negozi

- 1) La costruzione di nuovi negozi, la trasformazione e l'ampliamento di quelli esistenti può essere attuato nelle zone a destinazione commerciale e nelle zone a destinazione residenziale.
- 2) Nelle zone residenziali di espansione il volume per attività commerciali non può superare il 5 % di quello complessivamente costruibile.
- 3) L'altezza netta interna minima dei negozi dovrà essere pari o maggiore di mt. 3,00; per i negozi esistenti o quelli da realizzare nel centro storico, è ammessa la deroga all'altezza, sino ad un minimo di mt. 2,40 ed alla superficie, che sarà pari al vano esistente che si vuole trasformare: tutto ciò fatto salve le normative vigenti in materia igienico sanitaria e di commercio.

- 4) La superficie di ogni unità negozio non deve essere inferiore ai 25 mq.
- 5) Parcheggi: vedi art. 2.03.
- 6) Sono fatte salve le norme più restrittive previste dal piano commerciale vigente.

Art. 2.08 - Classificazione degli interventi edilizi

- 1) Gli interventi edilizi previsti dalle norme tecniche del presente piano, sia di iniziativa pubblica che privata, sono:

a) manutenzione ordinaria	(MO)
b) manutenzione straordinaria	(MS)
c) restauro e risanamento conservativo	(RS)
d) ristrutturazione edilizia	(RE)
e) ristrutturazione urbanistica	(RU)
f) ampliamenti	(AM)
g) demolizione e ricostruzione	(DR)
h) nuove costruzioni	(NC)
i) opere interne	(OI)
l) attrezzature del territorio	(AT)

a) Manutenzione Ordinaria (MO)

- 1) Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria tra l'altro, riguardano:
 - a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale purché con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
 - b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni, sia esterni;
 - c) il rifacimento di intonaci, tinte, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
 - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
 - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
 - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
 - g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
 - h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per servizi igienici e tecnologici;
 - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati, alle esigenze del normale uso del fabbricato.
- 3) Resta ferma, per gli interventi di manutenzione ordinaria, qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel seguente punto i.
- 4) Resta altresì fermo, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge 29 maggio 1982, n. 308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non soggetta ad autorizzazione specifica.
- 5) Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n. 1918.

b) Manutenzione Straordinaria (MS)

- 1) Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione, di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.
- 2) Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
- 3) Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche, attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
- 4) I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
- 5) In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare il volume e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
- 6) Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:
 - a) il consolidamento delle fondazioni dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
 - b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
 - c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
 - d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
 - e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
 - f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
 - g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
 - h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
 - i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
 - l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
 - m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
 - n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
 - o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
 - p) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.
- 7) Resta ferma, per gli interventi di manutenzione straordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel seguente punto i.
- 8) Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria, tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

c) Risanamento Conservativo (RS)

- 1) Sono interventi di restauro e risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.
- 2) Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.
- 3) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:
 - a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parti integranti dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
 - b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
 - c) l'inserimento di elementi, accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ecc..) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
 - d) riordino delle aperture, anche con modificazione dell'impianto distributivo interno.
- 4) Resta ferma, per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel seguente punto i.
- 5) La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

d) Ristrutturazione Edilizia (RE)

- 1) Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che, pur senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente.
- 2) Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.
- 3) Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
 - a) rifacimento dell'ossatura portante, sia orizzontale che verticale, con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
 - b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
 - c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
 - d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
 - e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
 - f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
 - g) sopraelevazioni e ampliamenti;
 - h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
 - i) riorganizzazione, dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

e) Ristrutturazione Urbanistica (RU)

- 1) Sono interventi di ristrutturazione urbanistica 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.
- 2) Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

f) Ampliamenti (AM)

Gli ampliamenti sono ammessi solo se conseguenti alla applicazione degli indici edilizi relativi alle singole zone (computando nel calcolo la superficie utile e la volumetria esistente). L'intero edificio dopo l'ampliamento dovrà risultare conforme alle norme ed alle destinazioni di Piano: è fatto salvo quanto altro previsto da eventuali PP.PP. Non sono ammessi ampliamenti di qualsiasi genere per edifici di interesse storico ed ambientale per i quali sono prescritti solo interventi di tipo a), b), e c).

g) Demolizione e Ricostruzione (DR)

L'autorizzazione alla demolizione è subordinata all'accertamento che l'immobile in questione non rivesta caratteri di pregio storico e ambientale, nel qual caso sarà negata e saranno prescritte modalità di intervento in conformità a quanto previsto al presente articolo ai punti a), b), c). Il rilascio dell'autorizzazione alla demolizione è atto distinto dal rilascio del Permesso di Costruire alla ricostruzione. La destinazione degli edifici ricostruiti deve essere quella della specifica zona di intervento.

h) Nuove Costruzioni (NC)

Per nuove costruzioni valgono le prescrizioni e gli indici fissati per singole zone di intervento del presente P.R.G.

i) Opere Interne (OI)

- a) sono da intendere come opere interne alle costruzioni quelle che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi e con i regolamenti d'igiene vigenti, non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari non recano pregiudizio alla statica dell'immobile. Ai fini dell'applicazione della disposizione contenuta nella presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.
Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del D.M. 1444/68, dovranno essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive ed i vincoli previsti dagli strumenti urbanistici attuativi in vigore. Sono escluse le opere interne interessanti edifici vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1989, n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche e integrazioni.
- b) sono inoltre da intendere come opere interne alle costruzioni quelle opere che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile in conformità alla L. 23.12.96 n. 662 art. 2 comma 60: punto 7 lett. e); punto 8 lett. a), b).

l) Attrezzature del Territorio (AT)

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende autonome e altri Enti pubblici non territoriali quali l'Enel, la Telecom, nonché le aziende concessionarie di pubblici esercizi. (gas, acqua, ecc.)

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a Permesso di Costruire.

Art. 2.09 - Porticato e Loggia

Per la definizione di porticato e loggia si assume quella elaborata dalla Provincia di Pesaro e Urbino di seguito riportata.

PORTICATO: porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori.

LOGGIA APERTA: organismo architettonico addossato ad un edificio, aperto su tutti e tre i lati esterni caratterizzato da pilastri che ne sorreggono la copertura.

Da tali definizioni si evince che:

- il “Porticato” può sussistere solo al piano terreno;
- il “Porticato” nella sua parte superiore (copertura) è definito e delimitato da volumi abitabili dell'edificio di appartenenza, la “loggia aperta”, è caratterizzata da una copertura che si materializza in una tettoia o in un solaio di una soprastante “Loggia aperta”.

Sia i porticati che le logge, qualora non siano computate nel calcolo delle superfici (nemmeno accessorie), non possono essere utilizzate per scopi diversi da quelli da cui sono naturalmente destinati.

La mancanza di specifiche autorizzazioni determina per le strutture in esame le connotazioni di abuso edilizio.

Art. 2.10 - Recinzioni all'interno del centro abitato

Le altezze delle recinzioni all'interno dei centri abitati saranno limitate ad un massimo di 1,80 m e comunque ad un'altezza non superiore alla più alta delle quote di estradosso delle recinzioni eventualmente esistenti in adiacenza.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Con il provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale. Per quanto possibile esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

Art. 2.11 - Opzioni per la cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria o dei parcheggi pubblici ed il pagamento dei relativi oneri

Nelle zone di ristrutturazione urbanistica, in sostituzione della cessione gratuita delle aree o degli oneri di urbanizzazione secondaria e dei parcheggi pubblici previsti, il Comune può concedere, ai proprietari (agli aventi titolo) che intendono intervenire, l'opzione di monetizzare lo standard pubblico o 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.

Per le zone di completamento (residenziale e uso produttivo) di P.R.G., nel caso in cui non sia possibile realizzare lo standard di parcheggi privati ad uso pubblico, come previsto dalle N.T.A., per l'oggettiva impossibilità di reperire in loco le aree da destinare a parcheggio, lo standard di parcheggio privato ad uso pubblico può essere monetizzato. La quantificazione della monetizzazione verrà stabilita dall'Amm.ne Com.le e sarà pari al costo del terreno e al costo delle opere per la realizzazione del parcheggio.

Tale standard soppresso verrà realizzato successivamente dal comune nell'ambito dell'esecuzione delle opere pubbliche comunali.

Art. 2.12 - Installazione di Antenne TV, parabole e macchine esterne per condizionatori

Nelle nuove costruzioni dovranno essere previste, nelle coperture di progetto, opportune sedi per l'alloggio di antenne e parabole televisive; si dovranno inoltre prevedere, in fase di progetto sedi opportune per la collocazione di macchine per condizionatori.

Per le costruzioni esistenti, l'installazione di quanto sopra descritto dovrà salvaguardare il diritto dei terzi.

Art. 2.13 - Consistenza del Lotto

In sede di intervento su lotto individuato dal P.R.G., opportuni rilievi catastali, potranno dimostrare la reale consistenza del lotto che prevarrà sulla cartografia in scala 1:2000 di P.R.G.

Art. 2.14 - Esclusione scarpate stradali

Eventuali scarpate stradali, individuate catastalmente e facenti parte di un'area di espansione o di completamento, non saranno computate ai fini della realizzazione volumetrica sul lotto stesso; verranno quindi stralciate ma costituiranno confine catastale.

Art. 3.01 - Modalità di attuazione

- 1) Il P.R.G. si attua mediante:
 - a) **Piano Planivolumetrico (P.PI.);**
 - b) **Piano Urbanistico Preventivo (P.U.P.);**
 - c) **Piano di Lottizzazione (P.d.L.);**
 - d) **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 05.08.1992, 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. 3.02 - Piano Planivolumetrico

- 1) Nelle zone in cui è prevista la predisposizione di un piano planivolumetrico, gli interventi edilizi possono essere approvati solo previa elaborazione ed approvazione da parte del C.C. di uno studio planivolumetrico di iniziativa pubblica e 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., 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 da tutti i proprietari.
- 4) Il C.C. approva il piano planivolumetrico solo se lo ritiene rispondente alle esigenze di una corretta e funzionale organizzazione urbanistica delle aree interessate.

Art. 3.03 - Piano Urbanistico Preventivo

- 1) Nelle zone in cui è previsto il piano urbanistico preventivo, il rilascio di concessione è subordinato alla preventiva 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 economico e popolare (legge 18/4/1962) e successive varianti ed integrazioni (P.E.E.P.);
 - piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (art. 27 legge 22/10/1971 n. 865 - P.I.P.);
 - piano di recupero (art. 28 e 30 legge 5/8/1978 n. 457).
- 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. 3.04 - Piano 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. 10/1979.
- 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. 109/1977 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 1:2.000, 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 1:1.000 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;
 - j) progetto di massima dell'impianto di 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) dichiarazione del Sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
 - all'interno di zone soggette a vincoli idrogeologico-forestale;
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - in area dichiarata sismica.

Art. 3.05 - Intervento Edilizio Diretto

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, la edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di Permesso di Costruire.

Art 3.06 - Convenzioni

- 1) I progetti di iniziativa privata vengono approvati dal Consiglio Comunale 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. 457/1978.

Art. 3.07 - 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 inedificata alla costruzione esistente.
- 2) La modificazione alla proprietà, quali trasferimenti totali, o frazionati, non influiscono su tale vincolo.
- 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 concessione, 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.

Art. 4.01 - Divisione del territorio comunale in zone

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

a) Zone di uso pubblico e di interesse generale

- Zone destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto-interventi sulle strade esistenti;
- Zone destinate a parcheggi pubblici;
- Zone destinate a verde pubblico attrezzato;
- Zone destinate a verde pubblico attrezzato a bosco;
- Zone destinate a parco fluviale;
- Zone destinate a parco pubblico di valore ambientale,
- Zone a parco storico-ambientale;
- Zone destinate ad attrezzature pubbliche e comuni;
- Zone destinate alla protezione civile;
- Zone di rispetto cimiteriale.

b) Zone residenziali

- Zone a parco privato;
- Zone residenziali ed edifici di valore storico-architettonico A;
- Zone di completamento residenziale B1, B2, B3, B4, B5;
- Zone di ristrutturazione- urbanistica 1, 2, 3;
- Zone di espansione residenziale C1, C1a, C2, C3, C4, C5, C5a, C6;

c) Zone produttive e commerciali

- Zone di completamento industriale ed artigianale D1;
- Zone di espansione industriale ed artigianale D2, D2a, D2b;
- Zone di completamento artigianale e commerciale D3;
- Zone di espansione artigianale e commerciale D4;
- Zone di completamento per attività direzionali e commerciali D5;
- Zone per strutture ricettive D6;
- Zone a parco termale.

d) Zone Produttive agricole - E**e) Zone di tutela così come da adeguamento al P.P.A.R.****Art. 4.02 - Zone di uso pubblico e di interesse generale**

Sono considerate zone ad uso pubblico e di interesse generale, le parti di territorio destinate alla creazione e di conservazione di attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

Gli edifici ricadenti in tali aree possono essere oggetto di MO, MS, RS, RE con incremento volumetrico del 10 %.

Art. 4.02.01 - Zone destinate alla viabilità e relative aree di rispetto - Interventi sulle strade esistenti

- 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, purché 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; per le strade locali urbane la sezione minima è fissata in mt. 7,50 compreso la cunetta e il marciapiede.
 - 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 fissata in metri 6,00 compresa la cunetta e il marciapiede. Per le strade non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è fissata in ml. 7,50.
 - e) Piste ciclabili e percorsi pedonali, la sezione delle piste ciclabili deve essere multipla di m. 0,80 con minimo di ml. 1,60. La sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi, di ml. 1,20. 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.
- 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 aree 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. 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, pur rimanendo comunque inedificabili, sono computabili ai fini del calcolo degli indici UF e UT. Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto possono, sempre che ciò sia coerente con le prescrizioni di piano, essere oggetto di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, ed essere ampliati nella parte opposta al lato prospiciente la viabilità esistente e prevista nel rispetto degli indici di zona previsti dal P.R. G.

- 6) Nella edificazione fuori dal perimetro degli insediamenti 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 30/04/1992 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; a meno che sulle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di diversa ampiezza.
- 7) Per le strade classificate come "panoramiche", l'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere almeno 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.
- 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) 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.
- 11) 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.
- 12) Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi intesi ad adeguarle alle caratteristiche minime in precedenza fissate all'art. 3.02, interessando aree laterali per una profondità non superiore a mt. 1,50 per lato.
- 13) Gli interventi di modifica o ampliamento della rete viaria esistente dovranno essere compatibili con le prescrizioni del P.P.A.R.
- 14) 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 B, C, D; per esse dovranno essere rispettati i parametri dimensionali minimi fissati; le aree laterali a strade esistenti possono essere interessate per una profondità non superiore a mt. 1,50.
- 15) In entrambi i casi si procede all'acquisizione delle aree mediante esproprio per pubblica utilità ai sensi delle leggi vigenti.
- 16) Fuori dai centri abitati le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal D.M. n. 285 del 30/04/1992 e successive modifiche ed integrazioni del D.P.R. n. 147 del 26/04/1993.
- 17) Per quanto non disciplinato in precedenza si applicano le norme del D. Leg.vo 30/04/1992 n. 285, del D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e del D.P.R. 26/04/1993, 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. 4.02.02 - Zone destinate a parcheggi pubblici

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 25 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 su più piani o attraverso la destinazione a parcheggio pubblico di uno o più piani di un edificio; potranno inoltre essere attuati attraverso interventi che prevedono la realizzazione di autorimesse private ai livelli sottostanti, ferme restando la dimensione dell'area a parcheggio individuata dal piano.

Il parcheggio previsto dal P.R.G. presso l'area di completamento industriale ed artigianale di Ponte Ermellina può essere organizzato come "Autoparco" per mezzi di trasporto su gomma. In esso possono essere realizzate volumetrie di servizio con strutture prefabbricate, per un massimo di 400 mc.; inoltre possono essere realizzati funzionali impianti di servizio (lavaggio, ecc...).

Art. 4.02.03 - Zone destinate a verde pubblico attrezzato

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 ad esclusivo servizio di attività pubbliche, con occupazione di suolo marginale, come 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;
- 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 di 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).

Art. 4.02.04 - Zone destinate a verde pubblico attrezzato a bosco

Sono zone destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e di quartiere. Non sono consentite costruzioni; sono consentiti solo interventi di sistemazione del verde esistente o di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locali.

Art. 4.02.05 - Zone destinate a Parco fluviale

1) Sono zone destinate alla creazione di parchi urbani con attrezzature per il gioco, lo svago e lo sport libero. 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.

E' consentita la realizzazione di "chioschi" convenzionati con l'Amm.ne Com.le per una superficie massima di mq. 15.00 ciascuno.

2) Nell'area PF individuata nella zona dell'ex campo sportivo comunale è possibile solamente la straordinaria manutenzione delle strutture esistenti, compresa la realizzazione di spazi per il tempo libero e lo sport ad esclusione di aree destinate a campeggio.

3) In tali aree è possibile individuare, con apposito progetto, percorsi ciclo-pedonali in conformità alle leggi vigenti.

4) *Ogni intervento ricadente in area disciplinata dal P.A.I., dovrà essere conforme alle relative disposizioni.*

Art. 4.02.06 - Zone destinate a parco pubblico di valore ambientale

Sono zone ad alto valore ambientale. In esse non sono consentite costruzioni; sono consentiti solo interventi di miglioramento delle essenze vegetazionali esistenti.

Art. 4.02.07 - Zone a parco storico - ambientale

Sono zone destinate alla creazione di parchi urbani. Non sono consentite costruzioni, sono consentiti interventi di miglioramento del verde esistente, di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locali, di restauro e risanamento conservativo degli edifici in esse esistenti.

Art. 4.02.08 - Zone destinate ad attrezzature pubbliche e comuni

- 1) Sono zone destinate all'istruzione, ad attrezzature di interesse comune, ad attrezzature sportive coperte, ad attrezzature civiche, ecc.
- 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:

a) Istruzione dell'obbligo	mq/mq 0,20
b) Attrezzature d'interesse comune	mq/mq 0,10
c) Attrezzature sportive coperte	mq/mq 0,30
d) Istruzione superiore	mq/mq 0,20
e) Attrezzature civiche	mq/mq 0,30

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. 2.03.
- 4) Distanze: per ciascun tipo di intervento vedi art. 2.05..
- 5) N: Numero dei piani non superiore a 2.
- 6) H. max = 7.50 mt.

Art. 4.02.09 - Zona destinata alla Protezione Civile

Tutte le aree a destinazione pubblica (verde e parcheggi) saranno destinate, in caso di calamità, ad essere utilizzate per un primo ricovero e soccorso della popolazione.

Art. 4.02.10 - 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) La concessione o la autorizzazione relativa 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. 4.03 - Zone residenziali - destinazione d'uso

- 1) Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza. Da essa sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e, comunque, attività commerciali con superficie di vendita > a 400 mq., 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 pure esclusi gli istituti di pena, gli ospedali, le case di cura, le caserme; gli edifici di questo tipo esistenti possono essere soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non possono essere demoliti e ricostruiti con analoga destinazione.
- 3) 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 10 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.
- 4) Le unità abitative di nuova realizzazione dovranno sempre prevedere almeno una camera della superficie netta di mq. 14,00.
- 5) Nelle zone residenziali parte del lotto edificabile anche se all'interno di eventuali recinzioni, dovrà essere sistemato a verde, in misura non inferiore a 10 mq./100 mc. di costruzione che si intende realizzare con vincolo di pertinenzialità inseparabile, ma trasferibile tra le sole unità immobiliari comprese nei fabbricati cui esse sono annesse.
- 6) In ogni zona residenziale soggetta a Piano Attuativo, le unità abitative residenziali, aventi Superficie Utile Calpestabile inferiore a mq 54,00, non dovranno superare il 20% del totale degli alloggi previsti dal progetto di urbanizzazione.

Art. 4.03.01 - Zone a parco privato

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dal 1° comma dell'art. 4.03 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 comprese.
- 3) Le zone non ancora edificate conservano lo stato attuale.

Art. 4.03.02 - Zone ed edifici di interesse storico e ambientale A

- 1) Le zone A (Centro Storico e complessi di interesse storico-ambientale) sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. e sono ammessi solo interventi di tipo a), b), c).
- 2) Nelle zone A l'incremento dei volumi e delle superfici utili, degli edifici esistenti di carattere privato, è consentito nell'ambito del piano particolareggiato del centro storico.
- 3) Le destinazioni d'uso consentite in queste zone, sono quelle previste dal precedente art. 4.03, ad esclusione di quanto esposto al 3° comma dello stesso articolo.
- 4) Le zone e gli edifici di interesse storico-ambientale perimetrati appositamente si configurano anche come "zone di recupero" di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978.

- 5) Fermo restando quanto altro previsto dal regolamento edilizio all'art. 59 e all'art. 2.05 delle presenti norme, relativamente alla dotazione di parcheggi pubblici, nelle zone A in caso di insediamenti di tipo commerciale o direzionale, in quanto compatibili con le destinazioni di zona previste dal precedente punto 3, l'ulteriore area a parcheggio pubblico da prevedersi in aggiunta a quanto stabilito al 1° comma dell'art. 59 del regolamento edilizio, può essere individuata in tutto o in parte, fuori dall'area di intervento su indicazione dell'Amministrazione Comunale, oppure, con provvedimento motivato, può essere consentita la monetizzazione tramite il versamento del relativo corrispettivo, in aggiunta agli oneri previsti dalla Legge n. 10/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 4.03.03 - Zone residenziali di completamento B1

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.03 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 interventi = mq. 600, ovvero 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 = 2,0 mc./mq.
 - c) Aree di uso condominiale: vedi art. 4.03 comma 5;
 - d) Parcheggi: vedi art. 2.03;
 - e) Numero dei piani non superiore a 3;
 - f) Altezza massima 10,50 ml.;
 - g) Distanza minima dai confini e da altri edifici vedi art. 2.05.
 - h) Rapporto massimo di copertura $Q = 40 \%$.

Art. 4.03.04 - Zone residenziali di completamento B2

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.03 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. 500;
 - b) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,2 mc./mq.
 - c) Parcheggi: vedi art. 2.03;
 - d) P = numero dei piani = non superiore a 2;
 - e) Altezza massima = 7,50 ml.;
 - f) Distanza minima dai confini ed altri edifici = vedi art. 2.05;
 - g) Rapporto massimo di copertura $Q = 35 \%$.

Art. 4.03.05 - Zone residenziali di completamento B3-B3a

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.03 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 = 0,8 mc./mq.
 - a) Aree di uso condominiale = vedi art. 4.03 comma 5;
 - b) Parcheggi: vedi art. 2.03;
 - c) P = numero dei piani = non superiore a 2;
 - d) Altezza massima 7,00 ml.;
 - e) Distanza minima dai confini ed altri edifici vedi art. 2.05;
 - f) Rapporto massimo di copertura $Q = 35 \%$.
- 3) Le zone di completamento residenziale denominate "B3a" potranno effettuare ampliamenti degli edifici esistenti lateralmente agli stessi o sul lato strada.

- 4) Valgono le prescrizioni riportate nell'allegato alla Delibera di Giunta Provinciale n. 288 del 06.08.2010:
Punto 5 – Area n. 18 – “B3” (pag.7)
Punto 6 – Area n. 13 - “B3” (ex B5) (pag. 7)
Punto 19 – Area n. 23 - “B3” (pag. 24) – Nell' area individuata è graficamente segnalata una zona inedificabile che potrà essere variata in seguito a rilievo planialtimetrico e fotografico e ad opportuna relazione geologica e geotecnica.

Art. 4.03.06 - Zone residenziali di completamento B4

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.03 delle presenti norme.
- 2) Il P.R.G. si attua tramite interventi di ristrutturazione applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) Sm = superficie minima di intervento = quella individuata dal P.R.G.;
 - b) If = indice di fabbricabilità fondiaria 2,4 mc./mq. (se l'indice esistente è superiore a 2,4 mc./mq. If = a quello esistente)
 - c) Distanze = non inferiori a quelle preesistenti;
 - d) Numero di piani non superiore a 3 e comunque pari all'altezza esistente;
 - e) Parcheggi: vedi art. 2.03.
- 3) In tali zone la richiesta di concessione ad edificare deve essere accompagnata da una analisi geologica dei terreni interessati all'intervento che specifichi il tipo di fondazioni, le opere di regimentazione e di risistemazione del suolo necessarie per la stabilità delle costruzioni da realizzare.

Art. 4.03.07 – Zone residenziali di completamento “B5” di Conservazione Volumetrica

Nelle zone ad uso residenziale, di cui al presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente è prescritto il mantenimento della volumetria e sono possibili interventi di MO, MS, RS, RE, DR come definiti all'art. 2.08 delle presenti norme, purchè non in contrasto con eventuali vincoli posti sul fabbricato.

Art. 4.03.08 - Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica 1-2-3

- 1) Tali zone si configurano come "zone di recupero" così come previsto dall'art. 27 della legge 457/1978.
- 2) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.03 delle presenti norme.
- 3) Gli interventi previsti sono quelli di ristrutturazione urbanistica, così come definiti all'art. 2.08, lett. e) delle presenti norme.
- 4) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, o tramite piani di recupero di cui alla legge 457/1978, relativo a tutta la zona con destinazione omogenea così come perimetrato nelle relative tavole, applicando gli indici le prescrizioni seguenti:
 - a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata sulle tavole di P.R.G.;
 - b) If = indice di fabbricabilità territoriale;
 - 14.400 mc./ha. nelle zone 1;
 - 16.000 mc./ha. nelle zone 2;
 - 12.800 mc./ha. nelle zone 3;
 - c) aree private di uso condominiale: vedi art. 4.03 comma 5;
 - d) parcheggi e Standards Urbanistici: vedi art. 2.03;

e) P = numero dei piani non superiore a:

- 2 nelle zone 1;
- 3 nelle zone 2;
- 2 nelle zone 3.*

* In tali zone è consentito l'aumento dei piani utili da n. 2 a n. 3; in tal caso la superficie posta al P.T. o al 3° livello (piano sottotetto) sarà destinata esclusivamente a Superficie Non Residenziale con altezza interna massima o media di mt. 2,40. Qualora la Superficie accessoria sia posta al 3° livello (piano sottotetto) questa dovrà essere a servizio del piano sottostante)

f) altezza massima = mt. 10,50;

g) distanze = vedi art. 2.05;

h) S1 = aree per opere di urbanizzazione primaria come da progetto;

i) S2 = aree, per opere di urbanizzazione secondaria: 15 mq./100 mc.

5) *Le unità abitative residenziali con Superficie Utile Calpestabile inferiori a mq 54,00 non dovranno superare il 20% degli alloggi previsti nell'intero comparto.*

Art. 4.03.09 - Zone residenziali di espansione C1- C1a - C2 - C3 - C4

1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.03 delle presenti norme.

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

a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata sulle tavole di P.R.G.;

b) It = indice di fabbricabilità territoriale;

- 8.000 mc./ha. nelle zone C1 e C1a;
- 5.600 mc./ha. nelle zone C2;
- 5.600 mc./ha. nelle zone C3;
- 8.800 mc./ha. nelle zone C4;

c) aree private ad uso condominiale = vedi art. 4.03 comma 5;

d) parcheggi e Standards Urbanistici = vedi art. 2.03;

e) distanze = vedi art. 2.05;

f) P = numero dei piani non superiore a:

- 3 nelle zone C1, C1a;
- 3 nelle zone C2;
- 2 nelle zone C3;
- 2 nelle zone C4;

g) altezza massima:

- 8,50 mt. nelle zone C1, C1a;
- 8,50 mt. nelle zone C2;
- 7,50 mt. nelle zone C3;
- 6,00 mt. nelle zone C4.

h) aree per Opere di Urbanizzazione Primaria: come da progetto.

3) E' possibile la redazione *preventiva* di un Piano Planivolumetrico ai sensi dell'art. 3.02 delle presenti norme che definisca lo sviluppo della viabilità principale, la tipologia degli edifici e gli stralci funzionali di attuazione: *tale strumento non sostituisce in ogni caso la redazione di un "Piano Attuativo".*

4) *Valgono le prescrizioni riportate nell'allegato alla Delibera di Giunta Provinciale n. 288 del 06.08.2010:*

Punto 14 – Area n. 19 – "C1" (pag.19)

Punto 20 – "Zona C3" (pag. 24)

5) *Le unità abitative residenziali con Superficie Utile Calpestabile inferiori a mq 54,00 non dovranno superare il 20% degli alloggi previsti nell'intero comparto.*

6) *Nell'area "C1a" è riportato graficamente un limite inedificabile di m. 20,00, tale limite potrà essere ridotto a m. 10,00 se un accurato rilievo planialtimetrico e fotografico e una relazione geologica e geotecnica dimostreranno la reale edificabilità dell'area.*

Art. 4.03.10 – Zona di espansione residenziale “C5” “C5a”

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.03 delle presenti norme;
- 2) Il P.R.G. si attua previa elaborazione di un Piano di Lottizzazione applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) Si dovranno prendere lotti con una superficie minima di mq. 700;
 - b) L'indice territoriale sarà $I_t = di\ 1,0\ mc/mq$;
 - c) La tipologia sarà di tipo monofamiliare o bifamiliare;
 - d) Aree ad uso condominiale: vedi art. 4.03 comma 5;
 - e) Parcheggi e Standards urbanistici: vedi art. 2.03;
 - f) $P = \text{numero dei piani} = 2$;
 - g) Altezza massima = 6.00 m., ad eccezione delle parti per l'ingresso alle zone seminterrate o interrate;
 - h) Distanze dai confini: vedi art. 2.05;
 - i) Rapporti di copertura $Q = 35\ \%$;
 - l) Aree per Opere di Urbanizzazione primaria: come da progetto.
- 3) L' area di espansione residenziale “C5a” individuata nella tavola di P.R.G. n. 5.16.2, in via Riceci dovrà prevedere in sede di Piano Attuativo l' accesso all' area confinante per un'eventuale futuro sviluppo urbanistico.
La perimetrazione individuata nelle tavole di PRG potrà essere modificata dopo che un opportuno rilievo planialtimetrico e fotografico dimostrino il limite reale di scarpate, boschi ed aree con pendenza uguale o superiore al 30%.
- 4) La zona di completamento industriale “D1” presente in adiacenza all'area di espansione residenziale “C5” in località Petriano, dovrà essere schermata con una fascia verde perimetrale formata da alberature ed arbusti.
- 5) E' possibile la redazione *preventiva* di un Piano Planivolumetrico ai sensi dell'art. 3.02 delle presenti norme che definisca lo sviluppo della viabilità principale, la tipologia degli edifici e gli stralci funzionali di attuazione: *tale strumento non sostituisce in ogni caso la redazione di un “ Piano Attuativo ”.*
- 6) *Valgono le prescrizioni riportate nell'allegato alla Delibera di Giunta Provinciale n. 288 del 06.08.2010:*
Punto 4 – Area n. 15 – “C5” (pag.5)
Punto 7 – Area n. 12/A – “C5” (pag.8)
Area n. 12/B – “C5” ex “B6” (pag.10)
Punto 10 – Area n. “C5a” (pag.16)
- 7) *Le unità abitative residenziali con Superficie Utile Calpestabile inferiori a mq 54,00 non dovranno superare il 20% degli alloggi previsti nell'intero comparto.*

Art. 4.03.11 - Zona di espansione residenziale “C6”

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.03 delle presenti norme.
- 2) Il P.R.G. si attua previa elaborazione di un Piano di Lottizzazione applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) Si dovranno prevedere lotti con una superficie minima di mq 1.000,00 per edifici bifamiliari e di mq 700,00 per edifici monofamiliari;
 - b) L'indice territoriale sarà $I_t = di\ 1,0\ mc/mq$;
 - c) La tipologia sarà di tipo monofamiliare o bifamiliare;

- d) Aree ad uso condominiale: vedi art. 4.03 comma 5;
 - e) Parcheggi e Standards urbanistici: vedi art. 2.03;
 - f) P = numero dei piani = 2;
 - g) Altezza massima = 6.00 m, ad eccezione delle parti per l'ingresso alle zone seminterrate o interrate;
 - h) Distanza dai confini: vedi art. 2.05;
 - i) Rapporto di copertura: Q = 35 %;
 - l) Aree per opere di Urbanizzazione Primaria: come da progetto.
- 3) E' possibile la redazione *preventiva* di un Piano Planivolumetrico ai sensi dell'art. 3.02 delle presenti norme che definisca lo sviluppo della viabilità principale, la tipologia degli edifici e gli stralci funzionali di attuazione: *tale strumento non sostituisce in ogni caso la redazione di un "Piano Attuativo".*
- 4) *Valgono le prescrizioni riportate nell'allegato alla Delibera di Giunta Provinciale n. 288 del 06.08.2010.*
Punto 23 – Area n. 2 – "C6" (pag.28)
Area n. 25 – "C6"ex "B7" (pag.28)

Art. 4.04 – Zone destinate a strutture e impianti produttivi di carattere industriale, artigianale commerciale e ricettivo-alberghiere

- 1) Sono destinate ad edifici, impianti, ed attrezzature per attività industriale, artigianale, commerciale, ricettivo-alberghiere.
- 2) E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi.
- 3) Silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla industria, uffici e mostre connessi alle attività commerciali. 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.
- 4) 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 agricoltura.
- 5) La realizzazione di "vani tecnici" a servizio di ogni azienda è subordinata al rilascio di Autorizzazione Comunale; non contribuisce al calcolo della Superficie Coperta e può essere derogata la distanza dal confine di proprietà con riguardo alle prescrizioni del Codice Civile. Per vano tecnico si intende un vano atto a contenere macchinari o impianti direttamente connessi all' azienda ma esclusi da qualsiasi attività produttiva.

Art. 4.04.01 - Zone industriali e artigianali di completamento D1

- 1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale.
- 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. 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) Sc = Superficie coperta = 0,60 mq/mq; *

* Nella zona artigianale-industriale sita in loc. "Fosso del Razzo" denominata "Enzo Ferrari" è consentita la costruzione a schiera sino a confine con accorpamento dei fabbricati La Superficie Coperta diventa 0,80 mq/mq; si possono realizzare "Silos automatizzati" per lo stoccaggio del materiale sino ad un'altezza max di mt. 21,00.

- c) Parcheggi: vedi art. 2.03;
- d) Distanza minima dalle strade ove avviene l'accesso, ml. 10, dalle altre strade le distanze stabilite all'art 58 del R.E., dai confini di proprietà ml. 5;
- e) Altezza max = ml. 10,50.

3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

4) E' ammessa la costruzione di strutture edilizie in ampliamento di quelle esistenti a filo della sagoma del fabbricato realizzato sino all'allineamento al filo fronte stradale, in tal caso l'indice di utilizzazione fondiaria può diventare $U_f = 0,80 \text{ mq./mq.}$

Qualora l'ampliamento ricada in fascia di rispetto stradale, dovrà essere redatto atto di rinuncia a maggior valore previo assenso formale dell'Ente proprietario della strada.

Art 4.04.02 - Zone industriali e artigianali di espansione D2 – D2a

1) La destinazione d'uso è quella per impianti ed attrezzature funzionali all'attività artigianale e 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) S_c = Superficie coperta = $0,60 \text{ mq./mq.}$;
- c) Parcheggi e Standards Urbanistici: vedi art. 2.03;
- d) Distanza minima dalle strade ove avviene l'accesso ml. 10, dalle altre strade le distanze stabilite dall'art. 58 del R.E., dai confini di proprietà ml. 5;
- e) Altezza max. = $10,50 \text{ ml.}$
- f) Realizzazione di Opere di Urbanizzazione Primaria: come da progetto.

3) L'area relativa al piano di intervento urbanistico preventivo può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 2.000,00.

4) All'interno dell'area denominata "D2a" ed opportunamente perimetrata, il P.U.P. dovrà determinare la viabilità pubblica.

5) *Valgono le prescrizioni riportate nell'allegato alla Delibera di Giunta Provinciale n. 288 del 06.08.2010. Punto 29 – Area n. 14 – "D2" (pag.38)*

Art. 4.04.03 - Zone industriali e artigianali di espansione D2b

1) La destinazione d'uso è quella per impianti ed attrezzature funzionali all'attività artigianale e 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) S_c = superficie coperta = $0,60 \text{ mq./mq.}$;
- c) Parcheggi e Standards Urbanistici: vedi art. 2.03;
- d) Distanza minima dalle strade ove avviene l'accesso ml. 10, dalle altre strade le distanze stabilite all'art. 58 del R.E., dai confini di proprietà ml. 5;
- e) Altezza massima = $7,00 \text{ ml.}$;
- f) Realizzazione di Opere di Urbanizzazione Primaria: come da progetto.

3) L'edificazione e/o l'installazione di manufatti di qualsiasi tipo dovrà avvenire al di fuori della fascia di vincoli di P.P.A.R. in quest'ultima dovrà essere impiantata una barriera di verde con essenze autoctone per una larghezza di mt. 20,00.

- 4) La copertura dovrà essere realizzata a falde con manto in laterizio.
- 5) Gli edifici saranno tinteggiati con tonalità consone al luogo con esclusione del colore bianco ed il c.a. a vista.
- 6) Le pavimentazioni esterne impermeabili saranno limitate agli spazi di manovra veicolare.
- 7) Opere di Urbanizzazione Primaria come da progetto.

Art. 4.04.04 - Zone artigianali e commerciali di completamento D3

- 1) Le destinazioni d'uso sono quelle inerenti alle attività industriali e artigianali, nonché ad attività commerciali per superfici di vendita superiori ai 400 mq.
- 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) S_c = superficie coperta 0,50 mq/mq;
 - c) Parcheggi: vedi art. 2.03;
 - d) Distanze minime dalla strada ove avviene l'accesso ml. 10, dalle altre strade le distanze stabilite dall'art. 58 del R.E., dai confini di proprietà ml. 5;
 - e) Altezza max. = mt. 10,50.

Art. 4.04.05 - Zone artigianali e commerciali di espansione D4

- 1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali alle attività artigianali e commerciale.
- 2) Le attività commerciali possono essere insediate in tali aree se prevedono una superficie di vendita superiore ai 400 mq.
- 3) Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo e applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) Lotto minimo = 1.000 mq.;
 - b) S_c = Superficie coperta = 0,60 mq/mq;
 - c) Parcheggi e Standards Urbanistici: vedi art. 2.03;
 - d) Distanza minima dalla strada ove avviene l'accesso ml. 10, dalle altre strade le distanze stabilite dall'art. 58 del R.E., dai confini di proprietà ml. 5;
 - e) Altezza max. = mt. 10,50;
 - f) Opere di Urbanizzazione Primaria: come da progetto.
- 4) E' ammessa la costruzione degli edifici a schiera.

Art. 4.04.06 - Zone per attività direzionali e commerciali di completamento – D5

- 1) Tali zone sono destinate ad attività direzionali (uffici pubblici e privati) e commerciali.
- 2) Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto rispettando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc./mq;
 - b) P = numero dei piani non superiore a 2 con altezza massima 7,00 ml;
 - c) Distanza minima dai confini e da altre edifici: vedi art. 2.07;
 - d) Rapporto massimo di copertura $Q = 50 \%$;
 - e) Parcheggi: vedi art. 2.03.

Art. 4.04.07 - Zone per strutture ricettive – D6

- 1) Tali zone sono destinate alla realizzazione di strutture edilizie funzionali alle attività alberghiere e di ristorazione. E' possibile realizzare alloggi per il personale di custodia e per il proprietario nella misura di 10 mq./100 mq. SUL.
- 2) Il P.R. G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc./mq;
 - b) Numero dei piani non superiore a 4 e comunque con altezza massima = 15 ml;
 - c) Parcheggi: vedi art. 2.03;
 - d) Distanze = vedi art 2.05;
 - e) Rapporto max. di copertura Q = 50 %.
- 3) Per la dotazione di standards edilizi si dovrà fare riferimento alla L.R. 9/2006 “*Testo unico delle Norme Regionali in materia di Turismo*” ed alle normative specifiche di settore.

Art. 4.04.08 - Zone destinate a Parco Termale

La zona è destinata ad ospitare le attrezzature termali con prevalenza delle opere necessarie alla creazione di un parco termale. La zona si estende per circa 130. 000 mq. Essa è sottoposta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Esso 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..

Il Piano Particolareggiato potrà essere realizzato per fasi interessanti una superficie minima di mq. 30.000. 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. All'infuori del centro ippico la edificazione potrà essere concentrata anche in una sola fase. Le attrezzature ricettive dovranno rispettare i seguenti indici:

1) STRUTTURE RICETTIVE

Superficie utile netta max = 7.000 mq.;

Altezza massima media = 7 ml.;

Parcheggi e Standards Urbanistici: vedi art. 2.03.

2) STRUTTURE TERMALI

Superficie utile netta = 6.000 mq.;

Altezza massima = 7 ml.;

Parcheggi e Standards Urbanistici: vedi art. 2.03.

3) ATTREZZATURE DI PARCO

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

Superficie utile 500 mq.

Sono esclusi dal calcolo delle superfici utili: porticati, pensiline e verande. Per un'area di intervento superiore al 50 % dell'intera zona, è consentita, previa approvazione di Piano Particolareggiato, anche la realizzazione di strutture edilizie a fini ippici (maneggio e ricovero) secondo i seguenti indici:

- | | | |
|---------------------------------------|----------------|----|
| a) Superficie utile lorda max. | 3.000 | mq |
| b) Altezza massima | 4,5 | mt |
| c) Numero dei piani | 1 | |
| d) Distanza dagli altri edifici | 100 | mt |
| e) Distanza dai confini di zona | 40 | mt |
| f) Parcheggi e Standards Urbanistici: | vedi art. 2.03 | |

Art. 4.05 - Zone produttive agricole – destinazione d'uso

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per le attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Per edifici rurali esistenti, si intendono gli edifici preesistenti, anche ruderi, per i quali sia ancora possibile la determinazione di superfici, volumi, forma, sagoma, caratteristiche materiche ed architettoniche originali, desumibili da planimetrie catastali e documentali (fotografie, filmati, riproduzioni, ecc.), nonché dai rilievi dello stato di fatto e dall'interpretazione architettonica filologica, valgono in ogni caso le normative vigenti in materia.

La variazione della destinazione d'uso è ammessa ai sensi della L. n. 10/77, art. 10, ultimo comma, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tale variazione sia compatibile con le seguenti destinazioni:

- Attività artistiche;
- Attività di studio;
- Artigianato di servizio all'agricoltura;
- Residenza;
- Terapeutico-sanitaria.

Sono comunque escluse quelle destinazioni che, pur rientrando in quelle sopra elencate, siano specificatamente contrastanti con l'ambiente circostante.

Per l'edificazione in tali zone si rimanda alla L.R. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4.06 - Zone di Tutela - Articolazione della tutela paesaggistico-ambientale

1) Nell'ambito del territorio urbano ed extra-urbano il P.R.G. definisce i seguenti ambiti di tutela che si sommano e si sovrappongono tra loro con carattere di prevalenza alle prescrizioni ed indicazioni di piano:

- a) Aree di tutela di centri e nuclei storici;
- b) Aree di tutela degli edifici e manufatti storici;
- c) Aree di tutela dei corsi d'acqua;
- d) Aree di tutela dei crinali;
- e) Fasce di rispetto delle strade panoramiche;
- f) Aree di tutela delle sorgenti idro-minerali;
- g) Aree di tutela dei versanti;
- h) Aree boscate;
- i) Aree con elementi di paesaggio agrario diffuso.

Art. 4.06.01 - Centri e nuclei storici

Nelle zone "A" di cui al D.M. 02/04/1968, n. 1444, come perimetrate nelle tavole di azionamento si applicano le disposizioni dell'art 3.08 delle presenti N.T.A. Negli ambiti di tutela individuati nelle tavole 12, 13, 14, si applicano le prescrizioni di cui al punto successivo. In tali ambiti inoltre, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli di MO, MS, RS, e RE senza ampliamenti.

Art. 4.06.02 - Edifici e manufatti extraurbani

Per gli edifici ed i manufatti extraurbani, si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31, lettera a), b), c), d), della L. 457/1978;
- 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. n.ri 7/1987 e 34/1987;
- 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 d'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. 4.06.03 - Tutela dei corsi d'acqua

Negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua, individuati dal piano e delimitati nelle tavole in scala 1:5.000 è vietata:

- 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. n.ri 7/1987 e 34/1987;
- 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 valgono le prescrizioni di P.P.A.R.

Art. 4.06.04 - Tutela dei crinali

Negli ambiti di tutela dei crinali individuati dal piano e delimitati nelle Tavole in scala 1:5000, relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RS, e RE 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;
- e) gli edifici ed impianti per 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.

Sono ammessi interventi di ampliamento di edifici esistenti, nei limiti ed alle condizioni di cui alla L.R. 08/03/1990 n. 13, con un' altezza massima di m. 6.50. Per quanto non specificato vigono le prescrizioni del P.P.A.R.

Sono ammesse, nell'ambito di un Piano Attuativo, anche nuove costruzioni salvaguardando la quota massima del crinale e la sua visuale libera.

Art. 4.06.05 - Fasce di rispetto delle strade panoramiche

Negli ambiti di tutela integrale dei punti panoramici e strade panoramiche, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, vigono le seguenti prescrizioni:

- a) per il patrimonio edilizio esistente, è consentito quanto prescritto dalla Legge 457/1978, art 31, lettere a), b), c), d).

Art. 4.06.06 - Tutela delle sorgenti idro-minerali

Nelle aree di salvaguardia delle sorgenti idro-minerali, 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 24/05/1988;

c) Aree di protezione

Nelle aree di protezione sono adottate limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agriforestali 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.

Art. 4.06.07 - 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 tavola n. 12 - Vincoli di P.P.A.R. - Versanti, costituisce elemento di vincolo per le aree con pendenza superiore al 30 % in esse individuate fino alla redazione dei rilievi planoaltimetrici di cui sopra.

Art. 4.06.08 - Aree boscate

Nelle aree boscate vige la tutela integrale così come definite all'art 27 del P.P.A.R.:

- le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto all'interno, di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona. Sono ammesse le normali pratiche silvicolture che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone;

Art. 4.06.09 - Area con elementi di paesaggio agrario diffuso

Per tutti gli elementi diffusi del paesaggio agrario, viene fissato un ambito di tutela così come di seguito definito, entro il quale chiunque voglia intraprendere azioni che comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi sia per l'apparato ipogeo che epigeo è obbligato a presentare specifica richiesta al Comune. Detta richiesta dovrà contenere, oltre la documentazione fotografica dell'elemento coinvolto, l'esatta Ubicazione dello stesso e del proprio ambito di tutela, le opportune soluzioni tecniche atte alla salvaguardia dell'elemento vegetazionale. In tali ambiti è comunque consentita l'ordinaria pratica agricola e l'ordinaria manutenzione della vegetazione. Per il dimensionamento dell'ambito di tutela (perimetro) vale quanto di seguito specificato per ciascun elemento:

Alberature stradali (disposte a meno di 10 m. dal limite di eventuali manufatti)

Una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 10 m. all'inizio e alla fine e, in larghezza dal ciglio della strada fino a 10 m. oltre l'alberatura.

Alberature poderali

Una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 10 m. all'inizio ed alla fine e, in larghezza, di 10 m. misurati da due lati dell'alberatura.

Siepi stradali e poderali

Una superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 5 m. all'inizio ed alla fine ed alla larghezza della siepe aumentata di 3 m. per ogni lato, misurati dalla base dei fusti o della ceppaia più esterni.

Boschi e macchie inferiori a 0,5 ha di superficie

Una superficie compresa entro la linea chiusa misurata a 12 m. dai fusti arborei o arbustivi più esterni.

Querce isolate

Querce a gruppi sparsi o di altre specie protette dalla legislazione regionale vigente una superficie circolare con centro nel tronco dell'elemento e raggio di 10 m. Qualora in fase di attuazione di eventuali opere ammesse, venisse riscontrata la presenza di piante tutelate dalle vigenti normative regionali, aree boscate o elementi diffusi del paesaggio agrario (filari, siepi, ecc..) ancorché non individuati nella cartografia di piano, esse andranno comunque salvaguardati da qualsiasi danneggiamento.

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.

Art. 5.01 - Attività estrattive

E' di norma vietata l'apertura di nuove cave su tutto il territorio comunale. Qualora tuttavia l'Amministrazione intendesse accogliere richieste per l'apertura di nuove cave, sulla base di progetti presentati nel rispetto della normativa vigente in materia, tali progetti non costituirebbero variante al P.R.G.. Resta comunque vietata, in tal caso, l'apertura di nuove attività estrattive in aree ricadenti all'interno di ambiti di tutela integrale, orientata o diffusa.

Art. 5.02 - Discariche per lo smaltimento dei rifiuti

- 1) Sono realizzate e gestite dal Comune su aree di proprietà pubblica, specificatamente indicate nella cartografia di P.R.G. sulla base di un progetto unitario di utilizzo. In ogni caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed eseguite 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. 5.03 - Edifici esistenti ricompresi in zone di espansione

- a) Nella redazione dei piani urbanistici preventivi, e fino alla concorrenza massima del 10 % della St è consentito stralciare quegli edifici esistenti ed i relativi lotti di pertinenza che non intendano partecipare all'attivazione dei P.U.P. medesimo. In tal caso i volumi e le superfici relative a detti edifici dovranno essere defalcati dalle potenzialità edificatorie previste per l'area cui il P.U.P. si riferisce.
- b) Fino all'attivazione dei relativi P.U.P. per tali edifici si prescrive il mantenimento delle destinazioni d'uso e delle volumetrie esistenti al momento di entrata in vigore del presente P.R.G., ed in tale periodo per essi sono consentiti unicamente interventi di MO, MS.

Art. 5.04 - Zone di espansione con convenzioni in corso

Per le aree ricadenti in zone individuate dal presente P.R.G. come zone di nuovo impianto e per le quali esistano P.U.P. già approvati (convenzionati o meno) alla data di adozione del presente Piano, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Vengono confermate le potenzialità edificatorie e le modalità di conteggio dei volumi e delle superfici previste nel piano attuativo approvato e/o convenzionato per un periodo di tempo non superiore a 10 anni a far data dall'entrata in vigore del presente P.R.G.
- b) Decorso il termine di cui al comma precedente, per dette aree e limitatamente alla parte di previsioni edificatorie ancora a completarsi, varranno i parametri e le prescrizioni contenute nelle presenti norme.
- c) Le zone P.E.E.P. previste all'interno di un Piano Urbanistico Preventivo, già approvato, decadranno all'approvazione definitiva da parte dell'Amm.ne Prov.le, assumendo gli indici di edificazione delle destinazioni di zona attribuite dal P.R.G.

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

Art. 5.05 - Sanzioni

L'esecuzione di opere in difformità o in contrasto con il presente P.R.G. comporta le sanzioni di cui alle vigenti normative nazionali e regionali.

Art. 5.06 - Norma finale

Per quanto non disciplinato dalle seguenti norme, si fa riferimento, in modo particolare, oltre che alle leggi nazionali 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 14/11/1990, 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 quanto in contrasto con le presenti norme o con il piano stesso.