



COMUNE DI MONTE SAN VITO

PROVINCIA DI ANCONA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	P.6
------------------------------------	------------

TESTO COORDINATO

(AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2019)

TESTO COORDINATO

PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.6 DEL 21/02/1997
APPROVAZIONE DEFINITIVA DECRETO PRESIDENTE
AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI ANCONA N.33 DEL 21/04/2000
PUBBLICATO SUL BOLLETTINO UFFICIALE REGIONE MARCHE N.50 DEL 11/05/2000

VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. (ZONA "V2" E "F6")
DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N.45 DEL 07/07/2000 (ADOZIONE)
DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N.73 DEL 29/11/2000 (ADOZIONE DEFINITIVA)
APPROVAZIONE DEFINITIVA DECRETO PRESIDENTE
AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI ANCONA N.42 DEL 29/03/2001

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (ART.49)
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.65 DEL 30/11/2001
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.62 DEL 30/09/2002

VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. (SOTTOZONA PRODUTTIVA D2 LOCALITÀ BORGHETTO)
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.25 DEL 14/04/2003
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.13 DEL 22/04/2004

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (ART.58)
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.89 DEL 29/11/2004
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.60 DEL 21/07/2005

VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G.
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.84 DEL 22/12/2003
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.59 DEL 21/07/2005

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (ART.14)
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.44 DEL 13/06/2006
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.44 DEL 30/05/2007

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (ART.58)
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.74 DEL 06/11/2006
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.61 DEL 18/07/2007

AGGIORNAMENTO ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (ART.55)
A SEGUITO OSSERVAZIONE N. 52 AL P.R.G. APPROVATO CON D.G.P. N.33 DEL 21/04/2000
DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.90 DEL 19/12/2008

VARIANTE AL P.R.G. (PERCORSI CICLO-PEDONALI)
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.64 DEL 30/09/2008
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DECRETO COMMISSARIO N.39 DEL 22/10/2010

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (ART.45)
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.68 DEL 20/07/2009
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DECRETO COMMISSARIO N.40 DEL 22/10/2010

VARIANTE ALLE SOTTOZONE F3/V2 E ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (ART.15)
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.129 DEL 29/12/2011
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.49 DEL 01/08/2012

VARIANTE AL P.R.G. COSTRUZIONE EDIFICIO PRODUTTIVO (ART.8 D.P.R. 160/2010)
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.56 DEL 23/07/2013

VARIANTE SPECIFICA ALLE N.T.A. DEL P.R.G. (ARTT. 51 E 56)
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.9 DEL 31/01/2013
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.79 DEL 17/10/2013

**VARIANTE SPECIFICA ALLE N.T.A. RELATIVAMENTE ALL'ART. 27 – SOTTOZONA B2 PER
ATTIVITA' COMMERCIALI IN LOCALITA' BORGHETTO
ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.49 DEL 28/05/2013
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.108 DEL 18/12/2013**

**PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO CON D.G.P. N. 33 DEL 21/04/2000
PRESA ATTO ERRORE CARTOGRAFICO SOTTOZONA F7 CAPOLUOGO**

Titolo I – Disposizioni Generali

Capo I - Validità Del Piano Regolatore Generale

ART.1 - APPLICABILITÀ ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica n°1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della L.R. n°34/92 **e successive modificazioni ed integrazioni**, il territorio comunale s'intende sottoposto alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), del quale le Presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) formano parte integrante.

Il P.R.G. secondo il disposto dell'Art.16 della L.R. n°34/92 è costituito dagli elaborati di seguito elencati.

- Relazione Tecnica

- Elaborati Relativi allo Stato di Fatto ed alle Indagini:

I.1 Indagine dei tipi edilizi 1: 2.000

I.2 Indagine delle funzioni 1: 2.000

I.3 Inquadramento territoriale 1:25.000

I.4 Viabilità e stato del suolo 1:10.000

I.5 Rete idrica 1: 2.000 Santa Lucia-Capoluogo-Borghetto-Le Cozze/Industriale

I.6 Rete metano-snam 1:2.000 Santa Lucia-Capoluogo-Borghetto-Le Cozze/Industriale

I.7 Rete elettrodotti 1: 2.000 Borghetto-Le Cozze/Industriale

I.8 Rete fognaria 1: 2.000 Santa Lucia-Capoluogo-Borghetto-Le Cozze/Industriale

I.9A Opere di urbanizzazione secondaria 1: 2.000

Capoluogo - Santa Lucia

I.9B Opere di urbanizzazione secondaria 1: 2.000

Borghetto

I.9C Opere di urbanizzazione secondaria 1: 2.000

Le Cozze

I.10 Zone meritevoli di particolare tutela 1: 5.000

Beni culturali e ambientali da sottoporre a tutela di dettaglio:
edifici e manufatti storici, strade e punti panoramici.

Percorsi pedonali e ciclabili.

I.11A Trasferimento cartografico degli ambiti di tutela 1: 5.000

ai sensi dell'art.61 delle N.T. d'A. del P.P.A.R.:

- Ambiti di tutela delle Categorie Costitutive del paesaggio.

I.11B Trasferimento cartografico degli ambiti di tutela 1: 5.000

ai sensi dell'art.61 delle N.T. d'A. del P.P.A.R.:

- Sottosistemi Territoriali e vincoli di cui alla Legge 431/85.

Allegato 1 Sviluppo Storico Urbanistico

- Attitudini delle Unità del Terreno:

- Settore Geologico Geomorfologico

Relazione Geologica

All. 1 Carta geologica 1:5.000

All. 2 Carta Litologico - Tecnica 1:5.000

All. 3 Sezioni Geologiche

All. 4 Carta idrogeologica 1:5.000

All. 5 Carta dei corsi d'acqua - Crinali 1:5.000

All. 6 Carta dell'acclività 1:5.000

All. 7 Carta Geomorfologica 1:5.000

All. 8 Carta della Pericolosità geologica 1:5.000

All. 9 Carta del rischio sismico 1:5.000

All. 10 Carta di sintesi dei Sondaggi geognostici

Prove penetrometriche - Prove di laboratorio

- Settore Botanico - Vegetazionale

Relazione Botanico – Vegetazionale

Tav.1 Rilievo bot.-veget. esistente. Categorie del patrimonio bot.-veget.. Elementi diffusi del paesaggio agrario

Tav.2 Proposta di due ambiti di tutela orientata.
Valorizzazione percorsi paesaggistici.
Localizzazione dei punti panoramici.
Rilievo manufatti storici e religiosi.

• **Elaborati Relativi allo Stato di Progetto:**

P.0 Legenda

P.1 Prescrizioni e vincoli del P.P.A.R. 1:5.000

Ambiti definitivi di tutela

P.1A Bilancio qualitativo dell'adeguamento 1:5.000
del P.R.G. al P.P.A.R.

P.2 Zone Territoriali Omogenee 1:5.000

P.3A Sottozona del territorio Urbano 1:2.000 - Santa Lucia

P.3B Sottozona del territorio Urbano 1:2.000 – Capoluogo

P.3C Sottozona del territorio Urbano 1:2.000 – Borghetto

P.3D Sottozona del territorio Urbano 1:2.000 - Le Cozze - Zona Produttiva

P.4 Sottozona del territorio Rurale 1:5.000

Tracciato di massima delle reti tecnologiche

P.5a Rete idrica 1: 2.000 Santa Lucia-Capoluogo-Borghetto-Le Cozze/Industriale

P.5b Rete metano-snam 1:2.000 Santa Lucia-Capoluogo-Borghetto-Le Cozze/Industriale

P.5c Rete elettrodotti 1: 2.000 Borghetto-Le Cozze/Industriale

P.5d Rete fognaria 1: 2.000 Santa Lucia-Capoluogo-Borghetto-Le Cozze/Industriale

P.6 Norme Tecniche d'Attuazione

Qualora si rilevi una mancata corrispondenza tra tavole a scale diverse, fa testo la tavola alla scala più dettagliata.

Qualora sulla stessa area e/o edificio si sovrappongono più livelli di tutela, prevale in ogni caso la norma più restrittiva.

Capo II - Attuazione del Piano Regolatore Generale

ART.2 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo avverrà mediante:

a) Piano Particolareggiato di iniziative pubblica (P.P.) in tutte le zone eventualmente previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione nonché in quelle in cui l'Amministrazione Comunale adotterà i provvedimenti di cui al seguente Art.3.

Sono strumenti attuativi equipollenti al P.P. i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), i Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), i Piani di Recupero (P.R.) individuati all'interno delle Zone di Recupero, i Piani Attuativi per i Servizi (P.A.S.).

b) Piani di Lottizzazione Convenzionati in tutte le zone di Espansione non soggette a Piano Particolareggiato.

L'intervento edilizio diretto avverrà mediante **Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività**.

All'interno delle aree assoggettate ad intervento urbanistico preventivo il P.R.G. indica due modi di attuazione:

a) modi di attuazione, prescrittivi e vincolanti, contenuti nell'apposito articolo della descrizione del Piano Attuativo nelle presenti N. T. d'A.;

b) eventuali modi di attuazione di massima con specificazioni grafiche, relative alla viabilità e agli spazi pubblici, indicative e non vincolanti riportate nelle tavole di progetto.

ART.3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

Nelle zone soggette a Piano Particolareggiato (P.P.) o a strumento attuativo equipollente come specificato all'Art.2, paragrafo a), non può essere autorizzata alcuna nuova costruzione, né ampliamento delle costruzioni esistenti prima dell'approvazione del relativo Piano; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione Comunale in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione del P.P., consentire l'esecuzione di opere di manutenzione e restauro che non pregiudichino o rendano più onerosa l'attuazione del P.R.G..

Per il Piano Particolareggiato della Sottozona omogenea A1 di interesse Storico - Artistico valgono le norme particolari di cui ai successivi artt.23-24.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere, in aggiunta a quelli previsti nel P.R.G., all'elaborazione ed adozione di Piani Particolareggiati o strumenti attuativi equipollenti in qualsiasi zona del territorio Comunale, per ambiti unitari di qualsiasi forma ed estensione.

Qualora tali Piani intervengano con soluzioni planovolumetriche unitarie, anche in zone in cui il P.R.G. ammette l'intervento edilizio diretto, è data facoltà di prescindere dalle norme sui distacchi dai confini, dalle strade e tra fabbricati, nel rispetto dell'altezza massima e dell'indice di fabbricabilità previsto per la zona e dell'art.9 del D.M. 2/4/68 n°1444.

I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica sono così distinti:

- a) Piano Particolareggiato generico (P.P.) di cui all'Art. 13 della L.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) Piano per Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L.167/1962 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'Art.27 della L.865/1971 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) Piano Particolareggiato dei Centri Storici (P.P.C.S.) di cui alla L.1150/1942 e successive modificazioni e alla legislazione Regionale in merito;
- e) Piani di Recupero (P.R.) di cui all'Art. 28 della L.457/78 (anche di iniziativa privata);
- f) Piani Attuativi per i Servizi (P.A.S.) di cui all'Art.20 della L.R.34/92;

Il Centro Storico del Capoluogo definito come Zona Omogenea A (articolata in Sottozona A1 e Sottozona A2) è interamente individuato dal P.R.G. come Zona di Recupero (L.457/78). Per quanto attiene alla Sottozona A1 si rinvia alle Norme Tecniche specifiche allegate al Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) che costituiscono parte integrante degli elaborati di P.R.G.; nella Sottozona A2 si fa riferimento alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Qualora si rendesse necessario, il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, nel corso di validità del P.R.G., l'Amministrazione Comunale può, con apposito ed idoneo atto, individuare nuove Zone di Recupero e delimitare, al loro interno, Piani di Recupero (P.R.). Inoltre l'Amministrazione Comunale può, con proprio atto, individuare le aree e i beni da assoggettare a vincoli preordinati all'espropriazione e/o approvare un Piano Attuativo per i Servizi (P.A.S.), di cui agli Artt.15-20 della L.R.34/92.

ART.4 - COMPARTI EDIFICATORI

In conformità all'Art.32 della L.R.34/92 l'Amministrazione Comunale può procedere, in qualsiasi luogo, alla individuazione e delimitazione di comparti edificatori, relativi a proprietà o complessi immobiliari in cui constati la necessità di progettazione unitaria per il perseguimento dei fini del P.R.G. o per la corretta applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART.5 - PIANI DI LOTTIZZAZIONI - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Nelle zone soggette a Piani di Lottizzazione non può essere autorizzata alcuna nuova costruzione, né ampliamenti delle esistenti, prima dell'approvazione del Piano di Lottizzazione esteso all'unità urbanistica individuata nelle tavole del P.R.G., salvo diverse disposizioni dettate nel rispetto delle prescrizioni di ogni singola sottozona; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione Comunale, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione della Lottizzazione, consentire l'esecuzione delle opere di manutenzione e di restauro di edifici esistenti.

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata, in base alla L.n°765 del 6/8/1967, alla stipula, tra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui all'Art. 33 della L.R.34/92.

Nelle Zone individuate dal Piano come Zone di Recupero la proprietà, con le procedure e modalità di cui all'Art.30 della L.n°457/78, può presentare proposte di Piano di Recupero (P.R.) qualora questo non interessi immobili, complessi edilizi o aree compresi in Piani di Recupero di iniziativa pubblica.

ART.6 - INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo e nei particolari casi in cui si richiedano opere di manutenzione e restauro per immobili interni a piano urbanistico preventivo non approvato, ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del Territorio Comunale avviene nelle forme di Legge **mediante Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività**.

Capo III - Indici Urbanistici - Destinazioni D'uso

ART.7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE DAL P.R.G.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle Zone Omogenee e Sottozone del Territorio Comunale è regolata dai parametri e dagli indici urbanistici di cui all'art.13 del Regolamento Edilizio (R.E.) uniformato a quello "Tipo" emanato dalla Regione Marche con D.P.R.G. n.23 del 14/09/89.

- Sp: Dotazione Minima delle Aree per Spazi Pubblici: o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, da prevedere ai sensi del D.M. 2/4/68 n°1444 nei comprensori contrassegnati dal P.R.G. come oggetto di Piani Particolareggiati o Lottizzazioni Convenzionate: tale dotazione, salvo eventuale maggiore quantità prescritta dal P.R.G., deve rispettare per le varie zone omogenee 18 mq./ab. comprensivi dell'incremento di mq.3/ab. di verde pubblico di cui all'Art.21, 4° comma della L.R. n°34/1992.

Per le distanze dalle strade, oltre a quanto riportato nelle singole sottozone, nelle Tavole di progetto sono rappresentate distanze graficamente individuate (tratteggio) che devono essere comunque assunte come distanza minima anche in caso di diverse indicazioni nelle singole sottozone medesime.

Le distanze dai confini e dalle strade valgono anche per le parti interrato degli edifici.

La tipologia edilizia da utilizzare in fase esecutiva del P.R.G. nelle aree residenziali deve essere del tipo villa o palazzina, escludendo la possibilità di utilizzare tipologie aggregabili quali in linea o a schiera, salvo specifiche previsioni nelle singole sottozone.

ART.8 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Per la definizione delle tipologie degli interventi di:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) ristrutturazione urbanistica;

si fa riferimento agli artt.8-9-10-11-12 del Regolamento Edilizio (R.E.) uniformato a quello "Tipo" emanato dalla Regione Marche con D.P.R.G. n.23 del 14/09/89.

Inoltre è definita la seguente tipologia di intervento:

6) Interventi di demolizione con ricostruzione

Qualsiasi intervento di demolizione e ricostruzione che si rendesse necessario nell'ambito della Zona Omogenea A (comunque essa articolata) è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato da parte dell'Amministrazione Comunale o Piano di Recupero.

Negli altri casi è consentita la demolizione (senza ricostruzione) di superfetazioni, cioè di volumi incongrui e contrastanti con gli originari corpi di fabbrica.

In tutte le altre zone si opera secondo le specifiche normative.

7) Interventi di ampliamento

Gli interventi consistono in aggiunte di volumi in altezza o in aderenza, secondo le indicazioni delle specifiche Zone Omogenee.

8) Interventi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione interessano tutte le aree non edificate al momento di adozione del P.R.G.

ART.9 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI - REGOLAMENTO EDILIZIO

Gli indici di densità territoriale si applicano nei Piani Particolareggiati e nei Piani di Lottizzazioni.

Gli indici di densità fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Particolareggiati o di Lottizzazione Convenzionate, sia nel caso di edificazione con intervento diretto.

Al fine del calcolo dei volumi, delle densità, delle altezze e di ogni altro elemento necessario alla verifica di compatibilità degli interventi con le presenti norme, quando non specificato, si rinvia al Regolamento Edilizio (R.E.) uniformato a quello "Tipo" emanato dalla Regione Marche con D.P.R.G. n.23 del 14/09/89.

ART.10 - DESTINAZIONI D'USO

L'articolazione delle destinazioni d'uso principali nelle varie zone del Territorio Comunale, di cui si farà riferimento al successivo TITOLO II - Zonizzazione, sono di seguito elencate.

Residenze: urbane e rurali, permanenti e temporanee;

Abitazioni collettive: collegi, convitti, studentati, conventi, carceri;

Attrezzature per campeggi e aree attrezzate per roulotte e camper;

Attrezzature Ricettive: Pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, gelaterie, enoteche, alberghi, pensioni, motel, aziende agrituristiche);

Attrezzature Ricreative: cinema, sale da ballo, teatri, centri e sale polivalenti;

Commercio. Classificazione delle strutture commerciali:

EdV - esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq

M1/A - media struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 151 e 600 mq

M1/E - media struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 151 e 600 mq

M2/A - media struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq

M2/E - media struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq

G1/A - grande struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 1501 e 3500 mq

G1/E - grande struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 1501 e 3500 mq

(per superficie di vendita si intende la sola area destinata alla vendita; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi)

Esposizioni merceologiche: mostre fiere;

Attrezzature direzionali: centri di attività terziarie private e di interesse pubblico;

Artigianato di servizio;

Artigianato di produzione e industrie: compresi laboratori di ricerca e sperimentazione, uffici connessi;

Magazzini: luoghi di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, movimentazione delle merci, uffici connessi;

Depositi a cielo aperto: di materiali edilizi e ferrosi, di auto, roulotte, macchine agricole, ecc.;

Servizi e attrezzature collettive di interesse comune: socio-sanitari, scolastici, culturali, ricreativi, religiosi, sportivi;

Uffici Privati: Uffici, studi professionali, agenzie varie;

Uffici pubblici: di quartiere, comunali, provinciali, regionali, statali, parastatali;

Sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali, ecc.;

Attrezzature e servizi tecnici urbani: aziende di trasporto pubblico, stazioni o per corriere e autotrasporto, impianti tecnologici (gas, acqua, rifiuti, energia elettrica, telefoni);

Attrezzature militari: impianti a servizio delle forze armate, della pubblica sicurezza, della protezione civile, della guardia di finanza;

Attrezzature stradali;

Parcheggi;

Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;

Verde privato: orti, giardini, parchi.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che precede, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

ART.11 (Stralciato in seguito alla Del. del C.P. n.33 del 22/02/2000)

ART.12 - DISPOSIZIONE DI MASSIMA PER AREE E BENI DA ASSOGGETTARE A VINCOLI PREORDINATI ALLA ESPROPRIAZIONE

In armonia al 2° comma dell'art.15 della Legge 34/92 L'Amministrazione Comunale potrà, mediante il P.A.S., individuare:

- nuove zone da destinare a Parco e nuove Zone Ricreative per il tempo libero nelle aree circostanti il nucleo storico ricadenti anche in territorio agricolo;
- ulteriori aree per la sosta;
- nuove aree per lo sport, preferibilmente in adiacenza all'impianto sportivo esistente.

Titolo II – Zonizzazione

Capo I - Zonizzazione del Territorio Comunale

ART.13 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE E SOTTOZONE

Il Territorio Comunale è suddiviso, secondo la corrispondente indicazione nelle planimetrie di P.R.G., in zone territoriali omogenee e successivamente azzonate ed articolate in sottozone. Le zone territoriali omogenee e le sottozone sono interessate dalla compresenza di aree sottoposte ai vincoli di cui alla L.431/85.

Le Zone Territoriali Omogenee sono individuate ai sensi del DI 2 aprile 1968, n°1444.

Le Sottozone sono di seguito elencate:

1) Sottozona di Interesse Generale:

- Parco Pubblico Urbano

2) Sottozona di Interesse Collettivo:

- Sottozona per l'istruzione

- Sottozona per attrezzature di Interesse Comune

- Sottozone destinate a Parcheggi Pubblici;

- Sottozone destinate a Verde Pubblico Attrezzato e a Sport con Attrezzature

3) Sottozona di rispetto Cimiteriale;

4) Sottozona Serbatoio Acquedotto e Centrali Sollevamento;

5) Sottozona di rispetto dell'Abitato;

6) Sottozona a Verde Privato;

7) Spazi per Dotazione Standards;

8) Sottozone destinate alla Viabilità;

9) Spazi per Attrezzature Ricettive e di Ristoro.

10) Sottozone Residenziali

- Sottozone Residenziali di Interesse Storico e Artistico (A);

- Sottozone Residenziale di Completamento (B);

- Sottozone Residenziale di Espansione (C);

11) Sottozone Produttive (D)

- Sottozone Produttive di Completamento;

- Sottozone Produttive di Espansione;

12) Sottozone Agricole (E)

13) Zone a Vincolo.

Capo II - Sottozone di Interesse Generale e di Interesse Collettivo

ART.14 - SOTTOZONA DI INTERESSE GENERALE: PARCO PUBBLICO URBANO (V1)

Tali sottozone, di particolare valore naturale, interessano le aree destinate alla realizzazione di Parco Pubblico Urbano di collegamento tra Borghetto e Le Cozze lungo il Fosso Selva e alla realizzazione di Parco Pubblico Urbano localizzato tra la sottozona C11 e la Sottozona C12A parallela a via Paradiso.

All'interno del Parco Pubblico Urbano di collegamento tra Borghetto e Le Cozze il PRG prevede una strada carrabile e un percorso pedonale e ciclabile.

Lungo la Strada Carrabile è consentita la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato e disposto a nastro.

Il parco è soggetto a Piano Urbanistico preventivo e dovrà prevedere:

- attrezzature per il tempo libero;

- piantumazioni con essenze di cui all'allegato alle presenti Norme Tecniche di attuazione;

- percorsi pedonali e ciclabili;

- eventuali chioschi per servizi stagionali o simili dovranno essere realizzati con materiali idonei al luogo. Sono preferibili materiali lignei.

Destinazioni, indici ed interventi consentiti sugli edifici esistenti:

DESTINAZIONI:

Le destinazioni ammesse sono la residenza e relativi accessori e pertinenze alla stessa , con esclusione di qualsiasi altra utilizzazione.

E' consentito un numero massimo di n. 3 appartamenti (unità abitative), compreso l'esistente.

Il conteggio del numero massimo delle unità abitative realizzabili va riferito all'intera proprietà risultante alla data di adozione della presente e non al singolo edificio oggetto di intervento edilizio.

INDICI URBANISTICI

H : Altezza massima = 7,50 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m

Ds : Distanza dalle strade pedonali e/o ciclabili = minimo 5,00 m

Ds : Distanza dalle strade carrabili = minimo 10,00 m

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m

INTERVENTI:

Manutenzione ordinaria;

Manutenzione straordinaria;

Restauro e risanamento conservativo;

Ristrutturazione edilizia;

Ampliamenti **una tantum** di edifici **risultanti** di civile abitazione **alla data di adozione della presente norma**, con un massimo di mq 50 di SUL.

Non sono consentite nuove **sopraelevazioni**.

Per gli interventi su edifici esistenti che non prevedono l'adeguamento alle destinazioni consentite, si applicano le norme di cui al successivo art. 85, 1° comma.

Non sono consentite nuove **sopraelevazioni**.

In tale Sottozona, è possibile realizzare quanto previsto dal PRG, su aree di proprietà pubblica e/o privata.

Gli interventi possono essere attuati dalla Pubblica Amministrazione mediante esproprio per pubblica utilità o dai Privati mediante apposita convenzione con la Pubblica Amministrazione.

Sono consentiti interventi da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica e/o privata sulla base di progetti di massima e relativi schemi di convenzione, anche per l'utilizzo e/o la gestione degli impianti e per l'uso pubblico da sottoporre all'approvazione del C.C..

La specifica convenzione dovrà prevedere le modalità di uso delle attrezzature e la cessione gratuita degli impianti al termine della gestione.

Nel caso di proprietà privata dei suoli la Convenzione dovrà contenere le modalità per l'acquisizione dell'area al patrimonio pubblico nel caso di inottemperanza relativamente alla gestione del verde pubblico da parte dei privati.

ART.15 - SOTTOZONE DI INTERESSE COLLETTIVO

Tali zone sono destinate alla conservazione e realizzazione delle attrezzature e servizi di uso pubblico, e delle relative strutture complementari di supporto.

In relazione alla specifica funzione loro assegnata tali sottozone risultano classificate come di seguito.

a) Attrezzature per l'istruzione:

- Asilo Nido (F1)
- Scuola materna (F2)
- Scuole dell'obbligo (F3)

b) Attrezzature d'interesse comune:

- Sanitarie e assistenziali (F4)
- Sociali e culturali (F5)
- Religiose (F6)
- Amministrative e di servizio (F7)
- Per usi non precisamente riferibili alle elencazioni di cui sopra l'Amministrazione Comunale opera per analogia, in base a criteri di compatibilità urbanistica e infrastrutturale.

In tali zone il P.R.G., salvo diversa specifica prescrizione, con delimitazione nella planimetria di P.R.G., si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

If : Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq

L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate dalle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata (salvo quelle incluse nel P.P.C.S. e quelle previste su edifici di particolare interesse Storico e Artistico ancorché non indicate sulle tav. di P.R.G.), fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dei fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'Art. 9 del D.M. 02/04/68 n. 1444 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla Legge; resta altresì fatta salva la facoltà di prescindere dai citati distacchi minimi nel caso di attuazione mediante intervento urbanistico preventivo con previsioni planovolumetriche.

Nel caso di ampliamento di attrezzature esistenti il limite di fabbricabilità fondiaria If è elevato a 5 mc/mq; l'attuazione in tal caso avverrà mediante intervento urbanistico preventivo con previsioni planovolumetriche salvo nei casi di progetti già approvati alla data di adozione del presente P.R.G..

La Chiesa ubicata nell'incrocio adiacente al salumificio Vito contrassegnata con asterisco (F6*) può essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e restauro conservativo).

L'Amministrazione Comunale potrà, in armonia al 2° comma dell'art.15 della Legge 34/92, mediante il P.A.S., individuare nuove zone di interesse comune.

Nella sottozona F3/F7 gli spazi per la Scuola dell'Obbligo non potranno essere inferiori a mq 7.000 della medesima sottozona.

Relativamente all'area F3 del Capoluogo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. ai fini della stabilità a breve e a lungo termine, i lavori di movimentazione terra (sbancamenti e riporti) andranno eseguiti secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei litotipi presenti in loco, definendo, in fase di progettazione edilizia, le opere provvisoriale/o definitive di messa in sicurezza che si rendono necessarie a garantire la stabilità dei fronti di scavo;
2. prevedere una corretta regimentazione e drenaggio delle acque superficiali e sotterranee; le reti di smaltimento delle acque dovranno essere realizzate con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni pregiudizievoli agli effetti della stabilità, prevedendone regolare manutenzione; andranno inoltre valutati gli effetti, sui manufatti limitrofi, dei possibili processi di consolidamento dei terreni interessati dall'opera e del loro intorno, a lungo termine, derivanti dalle opere di drenaggio;
3. in fase di esecutività andrà posta particolare attenzione alla progettazione e realizzazione delle fondazioni, al fine di non trasmettere i carichi su terreni dotati di caratteristiche geomeccaniche disomogenee e prevenire possibili cedimenti differenziali;
4. prima della fase esecutiva degli interventi edilizi devono essere eseguiti le necessarie indagini geologiche e geotecniche particolareggiate, previste dal D.P.C.M. 11/3/1988, con particolare riferimento alle lettere A, B, C e G, e delle circolari del Ministero dei LL.PP. n. 3797 del 6/11/1967, n. 30483 del 24/9/1999, in conformità alle disposizioni delle N.T.C. per le costruzioni emesse con Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14/1/2008.

c) Sottozone Destinate a Parcheggi Pubblici (P)

Sono sia gli spazi destinati al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo, secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse sottozone, sia gli spazi destinati alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal P.R.G., nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

In sede di progettazione o adeguamento della rete stradale possono essere previsti ulteriori Parcheggi, ancorché non indicati dalle Tavole del P.R.G..

Gli spazi per Parcheggi Pubblici vanno previsti per ciascuna zona edificabile di espansione nella quantità minima prescritta dal D.M. 02/04/1968, n°1444 e successive modificazioni e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e calcolati percentualmente sulla cubatura residenziale teorica costruibile, con gli aumenti previsti per eventuali destinazioni ammesse di carattere Commerciale e/o Direzionale in cui la percentuale va riferita alla superficie lorda di pavimento.

L'Amministrazione Comunale potrà, in armonia al 2° comma dell'art.15 della Legge 34/92, mediante il P.A.S., individuare nuove zone destinate a parcheggi.

Nelle sottozone in cui vi è compresenza con la sottozona V2 sotto riportata si applicano le seguenti norme integrative:

- sottozona V2/P1: gli spazi per parcheggi dovranno essere di servizio al centro storico e ad esso collegati mediante risalite pedonali, anche meccanizzate; gli spazi per parcheggi non potranno essere superiori al 50% dell'intera sottozona e dovranno essere opportunamente alberati con le essenze idonee di cui all'allegato alle presenti NTA;
- sottozona V2/P2: gli spazi per parcheggi, da ubicare nella parte superiore, dovranno essere di servizio al centro storico ad esso collegati mediante risalite pedonali; gli spazi per parcheggi non potranno essere superiori al 30% dell'intera sottozona e dovranno essere opportunamente alberati con le essenze idonee di cui all'allegato alle presenti NTA;

d) Sottozone Destinate a Verde Pubblico Attrezzato (V2) e a Sport Con Attrezzature (V3).

In relazione alla funzione assegnata dal P.R.G. a tali zone, le stesse risultano suddivise in:

- 1) Sottozone a verde pubblico attrezzato;
 - 2) Sottozone a verde pubblico per sport con attrezzature;
- In esse il P.R.G., salvo indicazioni diverse, si attua per interventi diretti e/o destinati ad usi integrati, in un progetto di massima unitario esteso all'intera area omogenea.

1) Sottozone a Verde Pubblico Attrezzato (V2)

Sono destinate alla conservazione e alla creazione di giardini urbani di quartiere. In tali zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco, il tempo libero e la sosta.

La realizzazione di modesti campi di gioco a cielo libero è ammessa purché destinati a fruitori rivolti ad usi dilettantistici con esclusione di ogni impianto per lo spettacolo.

L'Amministrazione Comunale potrà, in armonia al 2° comma dell'art.15 della Legge 34/92, mediante il P.A.S., individuare nuove zone da destinare a verde pubblico attrezzato preferibilmente in adiacenza a quelle esistenti.

Nelle sottozone V2 contrassegnate con asterisco (V2*) sono consentite strutture complementari e di servizio ai campi di gioco dilettantistici quali:

- tribune;
- spogliatoi;
- w.c.;
- strutture per aggregazione;
- servizi per il pubblico (bar, w.c., ecc.);

L'altezza massima di tutti gli edifici non potrà essere superiore a mt.3,50 ed il volume massimo non potrà essere superiore a mc.1.500.

2) Sottozona a Sport Con Attrezzature (V3)

Sono destinate agli impianti pubblici sportivi coperti e scoperti.

La costruzione di impianti coperti dovranno rispettare i seguenti indici:

- $I_c = 0,30 \text{ mq/mq}$
- $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$
- H = altezza massima: m10 (imposta solaio copertura).

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti dovranno rispettare i seguenti indici:

- $I_c = 0,15 \text{ mq.mq.}$
- $I_f = \text{Indice di Densità Fondiaria: } 1,5 \text{ mc/mq}$
- H = Altezza massima: m 10

Tutti i manufatti dovranno essere progettati contestualmente ad essenze arboree autoctone che ne consentano una valida integrazione all'ambiente di cui all'allegato alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In tali Sottozone, è possibile realizzare quanto previsto dal PRG, su aree di proprietà pubblica e/o privata.

Gli interventi possono essere attuati dalla Pubblica Amministrazione mediante esproprio per pubblica utilità o dai Privati mediante apposita convenzione con la Pubblica Amministrazione.

Sono consentiti interventi da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica e/o privata sulla base di progetti di massima e relativi schemi di convenzione, anche per l'utilizzo e/o la gestione degli impianti e per l'uso pubblico da sottoporre all'approvazione del C.C..

La specifica convenzione dovrà prevedere le modalità di uso delle attrezzature e la cessione gratuita degli impianti al termine della gestione.

Nel caso di proprietà privata dei suoli la Convenzione dovrà contenere le modalità per l'acquisizione dell'area al patrimonio pubblico nel caso di inottemperanza relativamente alla gestione del verde pubblico da parte dei privati.

Capo III - Sottozona Cimiteriale, Serbatoio Acquedotto e Centrale Sollevamento (ZS), Dotazione Standard, Viabilità, Verde di Rispetto dell'Abitato (ZA), Verde Privato (ZP)

ART.16 - SOTTOZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Le modalità d'attuazione all'interno di tale sottozona sono riportate al successivo art.55 - Zone a Vincolo di Inedificabilità ed identificata planimetricamente nelle tavole di progetto come Sottozona EAR.

ART.17 - SOTTOZONA SERBATOIO ACQUEDOTTO E CENTRALE SOLLEVAMENTO (ZS)

All'interno delle sottozone per il serbatoio acquedotto non è ammessa alcuna opera salvo eventuali piantumazioni con essenze autoctone di cui all'allegato alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, e salvo per le opere necessarie alla manutenzione o sviluppo degli impianti tecnologici esistenti.

ART.18 - SOTTOZONA DI RISPETTO DELL'ABITATO (ZA)

Sono destinate a difendere integralmente il verde delle aree boschive, nonché ad allontanare dalle immediate vicinanze degli abitati i nuovi insediamenti agricoli, a reciproca protezione.

E' imposto il mantenimento dell'ambiente naturale ove esistente e sono vietati i nuovi insediamenti.

E' consentita, oltre alla ristrutturazione, la ricostruzione in sito, previa demolizione. In quest'ultimo caso la superficie utile può essere aumentata del 10% con un massimo di mc.1000 complessivi.

In dette sottozone, nei casi di presenza di manufatti per i quali è stata presentata domanda di condono edilizio in base alle Leggi n.47/'85 e n.724/'94 e successive modificazioni e integrazioni, è consentito il rilascio di concessione edilizia in sanatoria sentita la Commissione Edilizia.

Il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Nel caso di ricostruzione si applicano i seguenti parametri:

H = altezza massima = 7,50 ml.

Dc = distanza dai confini = m10

Ds = distanza minima dalle strade = m10

Df = distanza dai fabbricati = m10

Le tipologie edilizie dovranno rispettare le modalità compositive ed i particolari delle tipologie rurali con modello di riferimento alle case rurali censite di cui alla classe A.

E' inoltre consentita la costruzione di attrezzature agricole, unicamente ai proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi delle Leggi nazionali e regionali in materia applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq./mq.

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,06 mc./mq.

Tutti gli interventi devono essere rivolti alla salvaguardia e integrazione delle essenze arboree di cui all'allegato alle NTA capoverso "Aree Agricole".

Sono fatte salve le norme più restrittive al riguardo.

ART.19 - SOTTOZONA A VERDE PRIVATO (ZP)

Sono destinate a difendere integralmente il verde dei parchi, delle ville dei giardini privati e delle aree boschive ove esistenti e di particolari spazi.

Inoltre, sempre ove esistente, è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale, , e sono vietati i nuovi insediamenti.

Sugli edifici è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

In dette sottozone, nei casi di presenza di manufatti per i quali è stata presentata domanda di condono edilizio in base alle Leggi n.47/85 e n.724/94 e successive modificazioni e integrazioni, è consentito il rilascio di concessione edilizia in sanatoria sentita la Commissione Edilizia.

Il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi devono essere rivolti alla salvaguardia e integrazione delle essenze arboree di cui all'allegato alle NTA capoverso "Aree Agricole".

ART. 20 - SPAZI PER DOTAZIONE STANDARDS E DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Gli spazi riservati alla dotazione minima degli standard all'interno delle sottozone di Espansione sono destinate a parcheggi, verde pubblico e attrezzature pubbliche; queste destinazioni non sono espressamente differenziate nelle planimetrie e debbono essere precisate in sede attuativa e realizzate nel rispetto dell'Indice di Fabbricabilità Territoriale e dell'Indice di Utilizzazione Territoriale delle relative unità urbanistiche di intervento e secondo gli indici stabiliti per le stesse dalle presenti norme.

Nelle Zone Residenziali tale dotazione minima complessiva è stabilita in 12 mq + 3 mq per ogni **abitante**, fatte salve eventuali maggiori quantità espressamente previste dal P.R.G. (i mq 3 addizionati ai mq 12 sono da prevedere per il verde pubblico in aggiunta alle dotazioni di cui al D.L.1444/68 come previsto dal 4 comma dell'art.21 della L.R.34/92).

Qualora in sede di programmazione non venga ravvisata la necessità di riservare nei Piani Attuativi delle sottozone residenziali spazi per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione il rapporto di mq 15/**abitante** deve essere comunque garantito mediante ulteriori aree a parcheggio e/o verde pubblico. Nelle zone produttive la dotazione di cui al presente Art. deve rispettare i minimi stabiliti dall'Art. 5 del D.L. n. 1444/68; tale dotazione nelle sottozone produttive va incrementata con quella relativa alla destinazione residenziale di cui al comma 2 del presente Art., per la quota parte di residenza realizzabile.

In casi particolari, a discrezione dell'Amm. Comunale, sempreché in fase di programmazione non venga ravvisata la necessità di riservare nei Piani Attuativi delle sottozone residenziali spazi per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione o ne venga prevista una quantità inferiore ai 15 mq/ogni **abitante** in quanto garantita la relativa e organica dotazione da quelle esistenti o previste in altra parte del PRG, la dotazione minima di cui sopra può essere ridotta della quota afferente tali attrezzature secondo le quantità specifiche stabilite all'Art.4 del D.L. 02/04/1968 n. 1444 e dalla L.R.34/92; in tal caso dovrà essere corrisposto dal lottizzante un contributo aggiuntivo commisurato alla quota di superficie garantita dalle previsioni di P.R.G. in altra zona.

- Definizione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria:

Opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade a servizio degli insediamenti per il traffico motorizzato e strade pedonali e ciclabili;
- b) aree di sosta e di parcheggio;

c) reti idriche di fognature, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono e della pubblica illuminazione.

Opere di urbanizzazione secondaria:

Comprendono le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico o di interesse collettivo e cioè:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo;
- d) attrezzature scolastiche di grado superiore alla scuola dell'obbligo;
- e) centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, commerciali, ricreative, ecc.)
- e) parchi pubblici di quartiere, attrezzature sportive ed aree per il verde pubblico attrezzato e non;
- f) autorimesse pubbliche;
- g) mercati di quartiere

ART.21 - SOTTOZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ CARRABILE, PEDONALE-CICLABILE E ALLA LINEA FERROVIARIA (FF.SS.)

Le sottozone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;**
- b) i nodi stradali;**
- c) le linee ferroviarie;**
- d) i percorsi pedonali e ciclabili.**

Le sottozone destinate alla viabilità carrabile al di fuori delle aree urbanizzate, ancorchè non indicate nelle tavole di P.R.G., sono vincolate alla conservazione, ampliamento e creazione di spazi pubblici per la circolazione e comprendono le sedi stradali con i relativi nodi e le fasce a protezione del nastro così come definite dal Decreto 1° Aprile 1968 n°1404 e dal nuovo Codice della strada.

La classificazione delle strade è la seguente:

- Le Autostrade e le Superstrade con funzione d'interesse nazionale e regionale sono accessibili solo attraverso appositi svincoli.
- Le Strade Extraurbane primarie: hanno la funzione di interesse comprensoriale e di raccordo tra il capoluogo ed i comuni limitrofi. Coincide con la Strada Statale 76 che è sottoposta alle normative specifiche.
- Le Strade Extraurbane secondarie: hanno la funzione di interesse comunale di raccordo tra il capoluogo ed i comuni limitrofi. Coincidono con le Strade Provinciali e sono quindi sottoposte alle normative specifiche.
- Le Strade urbane di quartiere: strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate a nastro o con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
- Le Strade locali: strade urbane od extraurbane opportunamente sistemate ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali non facenti parte degli altri tipi di strade.

La sezione di nuove strade locali con funzione agricola è di m.6,50 compreso cunette, banchine, ecc..

La sezione complessiva per le nuove strade urbane di quartiere in Zona Residenziale urbana, da recinzione a recinzione è, salvo diverse prescrizioni nelle tavole del P.R.G. e/o nelle presenti N.T.A., di m.10,50 con carreggiata minima di m.7,50; tale sezione potrà essere ridotta a m.7,50, con carreggiata minima di m.6,00, nelle strade a fondo cieco con marciapiede su un solo lato.

Nelle zone Produttive la sezione minima è di m.10,50.

La distanza dalle strade è dettata dal codice della strada, dalle norme di ogni singola sottozona salvo diverse indicazioni graficamente individuate (tratteggio) nelle tavole di progetto per eventuali zone di espansione **o di completamento**.

Potranno essere consentite limitate deroghe alle sezioni di cui sopra, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia delle alberature esistenti ai sensi della L.R.7/85, n°8/87 e n°6/93.

In tutte le strade di nuova realizzazione, ivi comprese quelle previste da interventi urbanistici preventivi, è fatto obbligo di porre a dimora idonei filari di alberature di essenze autoctone di cui all'allegato alle presenti NTA.

Nelle strade di nuova urbanizzazione comprese in interventi urbanistici preventivi, in alternativa alla piantumazione sui marciapiedi è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la posa a dimora

di idonei filari di alberature di essenze autoctone interni ai lotti e disposti in opportuna adiacenza dalle recinzioni lungo il fronte stradale.

L'indicazione grafica delle strade interne ed esterne alle sottozone di espansione e di eventuali nodi stradali di nuova previsione ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere.

Fino alla redazione di tali progetti la previsione del P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi ammessi.

Ove gli interventi su strade esistenti e su nuovi tracciati debbono considerarsi di rilevante trasformazione del territorio, secondo la definizione dell'Art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R., la progettazione delle opere deve rispondere ai requisiti di cui all'Art.47 delle N.T.A. del P.P.A.R. medesimo.

In conformità a quanto previsto all'Art.43 delle N.T.A. del P.P.A.R., sono state individuate le strade panoramiche al di fuori dei centri abitati evidenziati nelle tavole del P.R.G.. La relativa fascia di rispetto è aumentata del 50%. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita, ove ammesso, la realizzazione di attrezzature al servizio dell'utente della strada. Non costituisce variante al PRG la rettifica e l'ampliamento dei tracciati esistenti purché non ricadano nella casistica di cui all'art.45 delle NTA del PPAR.

Il PRG individua con apposita simbologia i percorsi pedonali e ciclabili. Tali percorsi sono vincolanti salvo nelle aree pubbliche ed in quelle soggette a Piano Urbanistico preventivo nelle quali i percorsi possono essere traslati mantenendo comunque i principi informatori del PRG medesimo.

Le sottozone destinate alla linea ferroviaria (FF.SS.) riguardano la linea esistente ed i relativi spazi operativi per il movimento merci.

All'interno di tali sottozone è consentita anche la realizzazione di eventuali "fermate ferroviarie" nel rispetto delle legislazioni vigenti.

Le fasce di rispetto ferroviario sono computabili ai fini del calcolo del Volume, fermo restando le distanze minime e le modalità di intervento su edifici esistenti (DPR n.753 dell'11/7/1980). Eventuali deroghe (art.60 del sopracitato DPR n.753) alle distanze minime dalla più vicina rotaia, dovranno essere rilasciate dai competenti uffici delle FF.SS.

ART.22 - SPAZI PER ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO

Tali spazi, specificatamente destinati alla realizzazione delle Attrezzature Ricettive (Pubblici esercizi e simili) e Ricreative (Attrezzature per lo spettacolo e simili), sono previsti come "complementari" nelle Zone Residenziali, come precisato al successivo Capo V, e in particolari casi, su giudizio dell'Amministrazione Comunale, nelle Zone Produttive come specificato nel successivo Capo VI.

E' consentito per ogni insediamento la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e/o di gestione non superiore a mq.130 di superficie utile lorda (SUL).

Per le sottozone di espansione in caso di indici e parametri più restrittivi, possono essere applicati in deroga ai prescritti, quelli di seguito riportati sempre nel rispetto dell' It:

If : Indice di fabbricabilità fondiaria : 3 mc/mq;

H : Altezza massima : 9,00 ml;

Dc : Distacco dai confini : minimo 5,00 ml;

Df : Distacco tra gli edifici : minimo 10,00 ml;

Ds : Distacco dalle strade : minimo 7,50 ml;

In tali spazi dovrà essere garantita una dotazione minima di Parcheggi ad uso pubblico pari a 40 mq./100 mq. di superficie lorda complessiva di pavimento destinata ad Attrezzature Ricettive e Ricreative, in aggiunta alla dotazione minima di parcheggi privati prevista dalla L.122/89.

Per eventuali attrezzature che producono inquinamento acustico dovranno essere rispettati le prescrizioni legislative vigenti in materia.

Capo IV - Sottozone Residenziali

ART.23 - SOTTOZONE RESIDENZIALI: DEFINIZIONE E DESTINAZIONE

a) Sono definite sottozone Residenziali:

- di interesse Storico e Artistico: (A);
- di Completamento (B);
- di Espansione (C).
- Per sottozone Residenziali di Interesse Storico Artistico (A) si intendono ...

Le Zone Residenziali di Espansione sono suddivise in Sottozone:

- Sottozona residenziale di Espansione da C1 a C12;

b) Destinazioni:

Le Zone Residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa, che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

Abitazioni collettive;

Attrezzature ricettive (vedi art.22);

Attrezzature ricreative (vedi art.22);

Commercio:

EdV - esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq

M1/A - media struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 151 e 250 mq

M1/E - media struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 151 e 250 mq

Esposizioni merceologiche;

Artigianato di servizio (compatibile con la residenza);

Uffici privati;

Uffici pubblici;

Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;

Sedi di associazioni;

Attrezzature militari;

Verde privato;

Magazzini con superficie minore od uguale a mq 250 di SUL.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.10, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati. Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base ai criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

In ogni caso nelle Zone Residenziali la volumetria extra residenziale potrà essere ubicata in tutti i piani terra ed ai piani superiori e non potrà superare il 30% di quella destinata alla residenza delle Sottozone A, B e C. salvo diverse prescrizioni nelle singole sottozone.

Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la volumetria extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra è però condizionata alla dotazione di spazi riservati nella immediata vicinanza per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite all'Art.5 al D.M. 02/04/68 n. 1444 per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale;

Sono comunque fatte salve dall'obbligo di cui sopra le destinazioni extra residenziali già esistenti e operanti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme.

ART.24 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO: (A1)

Le Zone residenziali di interesse Storico e Artistico (A1), fatta salva la facoltà di cui all'ultimo comma del precedente Art.3, sono soggette a definizione mediante P.P. unitari, estesi alle intere zone contrassegnate nelle planimetrie di P.R.G., aventi finalità di risanamento edilizio conservativo ed altre trasformazioni conservative, in rispondenza a quanto disposto dal D.M. n. 1444 del 02/04/68.

In tale Sottozona, sino alla approvazione di nuovi strumenti attuativi, si applicano le norme tecniche di attuazione del P.P.C.S. adottato definitivamente con delibera di C.C. n°164 del 30/10/1984 e successive varianti.

Gli interventi in aree della presente A1 non comprese entro il perimetro del P.P.C.S. vigente potranno essere solamente di manutenzione ordinaria e di restauro conservativo sino all'approvazione di nuovo P.P.C.S. o di apposita variante.

Nelle aree interne adiacenti al margine della Zona A, individuate ai sensi del DI 2 aprile 1968, n.1444, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 31 della legge 457/78 salvo prescrizioni più restrittive.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

ART.25 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO (A2)

La Sottozona interessa l'area relativa al Mercatale e presenta particolari caratteristiche storico - ambientale per l'assetto urbanistico.

L'intervento in tale Sottozona è soggetto alle seguenti norme:

1) Intervento Diretto:

L'attuazione del P.R.G. per intervento edilizio diretto consente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, **ristrutturazione edilizia** senza aumento delle volumetrie **e con la stessa sagoma previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di "Progetto Preliminare" al permesso di costruire o atto equipollente**, ed eventuale cambiamento delle destinazioni d'uso compatibili.

2) Intervento Preventivo:

L'intervento preventivo tramite Piano di Recupero (di iniziativa pubblica o privata) è richiesto in tutti gli altri casi e precisamente:

a – ristrutturazioni **che comportano anche modifica della sagoma**;

b - ampliamenti;

La ristrutturazione edilizia consente la modifica dei fronti esterni (spostamento o riordino di finestre, ecc.). Le modifiche di prospetti non sono ammesse per immobili di particolare interesse architettonico, anche se non indicati come tali nelle planimetrie di P.R.G..

Le richieste di autorizzazione o di concessione debbono essere sempre accompagnate da una esauriente documentazione fotografica.

Il Piano di Recupero si configura, sotto l'aspetto degli elaborati, in un progetto di massima delle opere di trasformazione e viene approvato ai sensi dell'Art.30 della L. 5 agosto 1978 n. 457.

Esso dovrà interessare almeno un'intera particella catastale e dovrà essere firmato per accettazione da tutti i proprietari delle eventuali ulteriori particelle interessate e, quando esistono problemi di servitù, dovrà essere allegato anche l'assenso scritto dei terzi.

Il progetto dovrà sempre illustrare, con documentazione fotografica e grafici assonometrici, la situazione di fatto estesa a tutti gli immobili contermini al fine di mettere in grado l'Amministrazione Comunale di giudicare la compatibilità della trasformazione con il contesto del nucleo.

Il Piano di Recupero, una volta approvato il progetto di cui sopra, si attua mediante rilascio di concessioni anche su singoli progetti esecutivi.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- Ristrutturazioni:

Le parziali demolizioni e ricostruzioni che si rendessero necessarie solo in caso di comprovata impossibilità tecnica di intervenire senza demolizione; la ricostruzione dovrà essere attuata nei profili preesistenti. La composizione architettonica ed i particolari costruttivi dovranno essere analoghi a quelli dell'edificio da demolire del quale dovrà essere prodotta ampia documentazione fotografica.

- Ampliamenti:

Gli ampliamenti sono consentiti solo fino al raggiungimento della profondità del corpo di fabbrica di ml.12,00 senza modifiche dell'altezza. Ciò potrà avvenire anche in aderenza ai confini.

Criteri Progettuali di Intervento:

Tutti gli interventi vanno attuati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.

Per i lavori di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione devono essere rispettati i materiali di finitura e le tipologie originarie. Deve essere inoltre rispettato il limite di densità edilizia di cui al D.L. 2/4/68.

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Nelle Sottozone A2 la volumetria extra residenziale di cui al precedente Art.23, potrà essere ubicata in tutti i piani terra ed ai piani superiori e non potrà superare il 30% di quella destinata alla residenza. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la volumetria extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

ART. 26 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B1-B1A)

Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali esistenti, caratterizzate da tipologie edilizie a bassa densità.

Le Sottozone B1 sono prevalentemente relative alla parte compresa tra Via Martiri della Resistenza, Via Garibaldi e il Centro Storico.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla sottozona.

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nonché la realizzazione nelle aree eventualmente libere, di nuovi edifici nel rispetto:

- delle superfici per la sosta di auto secondo le quantità di legge;

- degli indici urbanistici relativi di seguito indicati:

If : Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc./mq.

H : Altezza massima = 7,50 ml.

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.

E' consentita la riduzione di tale distanza fino ad un minimo assoluto di 3,00 ml. per il rispetto dell'allineamento con i fabbricati preesistenti.

Qualora la distanza dal confine stradale sia inferiore a quella minima prevista dalla norma, è possibile la sola sopraelevazione del fabbricato sul filo dell'esistente.

Nel caso di demolizioni conseguenti ad allargamenti stradali é consentita la costruzione dell'edificio a filo strada.

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Tipologia edilizia: casa isolata su lotto.

E' consentito:

- costruzioni a confine purché almeno un fabbricato sia disposto sul confine medesimo (anche per le parti interrato).

- raggiungimento di luci nette interne dei piani fino a m 2,70 per edifici disposti a confine sempre nel rispetto degli indici e parametri di zona.

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della volumetria realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la volumetria extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

- Per ulteriori frazionamenti di aree aventi superfici maggiori a mq.1500 e per interventi in lotti nuovi superiori a mq.1500 è richiesto piano urbanistico preventivo. Non sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate.

Nelle sottozone contraddistinte con B1A non sono consentiti ulteriori frazionamenti dei lotti liberi ancorché rispondenti ai requisiti di cui all'art.30 delle presenti NTA e non è consentita la nuova edificazione.

Per gli ampliamenti la SUL massima ampliabile dei fabbricati non potrà essere superiore alla Sc (Superficie Coperta) esistente.

Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano.

ART. 27 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B2-B2A-B2B-B2C-B2D)

Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali esistenti, caratterizzate da tipologie edilizie a bassa densità.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla sottozona.

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nonché la realizzazione nelle aree eventualmente libere, di nuovi edifici nel rispetto:

- delle superfici per la sosta di auto secondo le quantità di legge;

- degli indici urbanistici relativi di seguito indicati:

If : Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc./mq.

H : Altezza massima = 8,50 ml.

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.

E' consentita la riduzione di tale distanza fino ad un minimo assoluto di 3,00 ml. per il rispetto dell'allineamento con i fabbricati preesistenti.

Qualora la distanza dal confine stradale sia inferiore a quella minima prevista dalla norma, è possibile la sola sopraelevazione del fabbricato sul filo dell'esistente.

Nel caso di demolizioni conseguenti ad allargamenti stradali é consentita la costruzione dell'edificio a filo strada.

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Tipologia edilizia: casa isolata su lotto.

E' consentito:

- costruzioni a confine purché almeno un fabbricato sia disposto sul confine medesimo (anche per le parti interrato).

- raggiungimento di luci nette interne dei piani fino a m 2,70 per edifici disposti a confine sempre nel rispetto degli indici e parametri di zona.

Nelle sottozone B2C nel caso in cui le volumetrie già esistenti siano superiori all'indice di zona, si potrà riutilizzare non più dell'80% del volume esistente, fermo restando, in questo caso, la necessità di preventivo piano di recupero.

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della volumetria realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la volumetria extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

- Per ulteriori frazionamenti di aree aventi superfici maggiori a mq.1500 e per interventi in lotti nuovi superiori a mq.1500 è richiesto piano urbanistico preventivo. Non sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate.

Nelle sottozone contraddistinte con B2A non sono consentiti ulteriori frazionamenti dei lotti liberi ancorché rispondenti ai requisiti di cui all'art.30 delle presenti NTA. Sono consentiti ampliamenti non superiori alla Sc (Superficie Coperta) esistente o, in alternativa, la costruzione di un solo fabbricato in aggiunta a quello esistente che non superi la Sc del fabbricato esistente medesimo. L'ampliamento e la nuova edificazione dovranno rispettare comunque gli indici e i parametri della sottozona.

Nelle sottozone contraddistinte con B2B si applica l'If = 3 mc/mq.

Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano.

Nelle sottozone contraddistinte con B2D le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al 100% della volumetria realizzabile.

E' altresì consentito, per le attività commerciali, la possibilità di realizzare in aggiunta a quanto già previsto all'art. 23 anche le seguenti attività:

- **M2/A - media struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq.**
- **M2/E - media struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq fermo restando il rispetto della normativa di settore.**

Modalità d'attuazione: intervento diretto.

Prescrizioni particolari:

- **Per gli aspetti geomorfologici ed idrogeologici gli interventi dovranno fare riferimento ai contenuti della Determinazione n. 81 del 21/03/2013 del Direttore del Dipartimento III – Governo del Territorio della Provincia di Ancona – Servizio I Urbanistica – U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici.**
- **Per la compatibilità idraulica dovrà essere previsto:**
 - **L'obbligo della realizzazione di invasi di laminazione o serbatoi di compensazione di raccolta acque meteoriche per il lotto, di capacità minima pari a 3,5 mc per ogni 100 mq di superficie impermeabilizzata così come per le strade e parcheggi anche se realizzati adottando tecniche che rendano la superficie permeabile, compresi nel perimetro considerato, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione, nel quale si devono convogliare le acque stesse, senza possibilità di misure di compensazione di deflusso delle acque meteoriche alternative;**
 - **Il progetto di tale minimo volume d'invaso, da svilupparsi in fase attuativa, dovrà essere valutato dall'Ente Gestore della rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree del lotto, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;**
 - **Dovrà essere previsto, per quanto possibile, che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.**

ART. 28 - SOTTOZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (B3)

Riguarda l'agglomerato di formazione pressoché spontanea e disarmonica a ridosso del Fosso Guardengo in prossimità di Ponte Felice caratterizzato da un'edilizia in precario stato di conservazione e manutenzione con destinazioni frammiste.

Il P.R.G. si attua mediante piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica di cui al precedente art.3.

Il Piano attuativo dovrà essere rivolto alla riqualificazione e ristrutturazione urbanistica mediante la riorganizzazione del tessuto edilizio ed il reperimento delle aree per la dotazione minima degli standards.

It : Indice di fabbricabilità territoriale = 0,6 mc./mq.

H : Altezza massima = 6,50 ml.

Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq. 18 x 100 mc. di volume edificabile.

E' consentito:

- costruzioni a confine purché almeno un fabbricato sia disposto sul confine medesimo (anche per le parti interrato).

- raggiungimento di luci nette interne dei piani fino a m 2,70 per edifici disposti a confine sempre nel rispetto degli indici e parametri di zona.

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della volumetria realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la volumetria extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Variazioni distributive all'interno di tali sottozone non comportano variante al PRG.

Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano.

ART. 29 - SOTTOZONE RESIDENZIALI CON PIANI ATTUATIVI VIGENTI (B*)

Tali sottozone interessano aree parzialmente edificate e/o in via di edificazione con i relativi strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica (P.E.E.P.) o privata (P. di. L.), definitivamente approvati e convenzionati all'adozione del presente P.R.G.. In questo caso l'edificazione sarà completata secondo le norme tecniche dei suddetti piani di iniziativa pubblica approvati e piani di lottizzazione convenzionati fino a completa realizzazione. Oltre alle destinazioni attualmente ammesse sono consentite eventuali varianti per l'inserimento delle destinazioni compatibili e complementari alla residenza ammesse dal presente PRG fino al massimo del 30% della volumetria realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la volumetria extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Variazioni distributive (lotti, aree destinate a standards, viabilità, ecc.) all'interno di tali sottozone non comportano variante al PRG.

ART. 30 - AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione del presente PRG, in base all'edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti, come risulta da precedenti licenze/concessioni edilizie. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti (salvo per le porzioni che risultino eccedenza rispetto alla licenza/concessione) o, in assenza di questa, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime dimensioni in base alle norme e prescrizioni del presente P.R.G..

Per tale verifica si assume l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) applicabile su lotto libero con medesima destinazione e si riporta ad esso la volumetria esistente.

ART. 31 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - SANTA LUCIA: C1

Stralci esecutivi = unico

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,22 mq/mq

Lotto minimo = mq 700

H : Altezza massima = 7,50 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m

Larghezza stradale: vedi precedente art.21

Ds : Distanza dalle strade = minimo 5,00 m

Ds : Distanza da via S.Lucia = minimo 10,00 m

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m

Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq 18 **per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici).**

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.l. 1444/68).

I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra).

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della **superficie utile lorda** realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la **superficie utile lorda** extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Il Piano attuativo dovrà prevedere percorsi pedonali e ciclabili le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Nel Piano Attuativo non sono da conteggiare nella superficie territoriale (e quindi non producenti SUL) le aree esistenti utilizzate per la viabilità di proprietà Comunale e/o Provinciale. Gli Enti proprietari delle sedi stradali sono esclusi dalla partecipazione al Piano Attuativo medesimo.

ART. 32 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - CAPOLUOGO: C2

Area via La Croce.

Il Verde Pubblico dovrà essere previsto prevalentemente in aderenza all'attigua sottozona B2.

Stralci esecutivi = unico

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,20 mq/mq

Lotto minimo = mq 700

H : Altezza massima = 7,50 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m

Ds : Distanza dalla strada = minimo 10,00 m

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m

Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq 25 **per abitante (di cui almeno mq 2,50 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici).**

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.l. 1444/68).

I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra).

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della **superficie utile lorda** realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la **superficie utile lorda** extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

ART. 32 bis (Stralciato in seguito alla Del. del C.P. n.33 del 22/02/2000)

ART. 33 (Stralciato in seguito alla Del. del C.P. n.33 del 22/02/2000)

ART. 34 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - CAPOLUOGO: C4

Area posta tra Via Martiri della Resistenza e la nuova Strada Provinciale.

Il Verde Pubblico dovrà essere disposto in adiacenza alla limitrofa Lottizzazione Zoppini Ghiabbi e dovrà essere collegata con il verde pubblico esistente di tale Lottizzazione, anche con viabilità pedonale e ciclabile.

Stralci esecutivi = unico

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,2 mq/mq

Lotto minimo = mq 600

H : Altezza massima = 9,00 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m

Larghezza stradale: vedi precedente art.21

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 m

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m

Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq 20 **per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici).**

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.l. 1444/68).

I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra).

Tipologia edilizia: casa isolata su lotto.

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della **superficie utile lorda** realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la **superficie utile lorda** extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Il Piano attuativo dovrà prevedere percorsi pedonali e ciclabili alberati le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Qualora il Piano Attuativo preveda la cessione del 50% della superficie della soprastante Sottozona V2/P1 in alternativa alle aree per dotazione standard, escluso mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici e mq 3,00 per abitante di aree da destinare a verde pubblico (quest'ultimo può essere costituito dai collegamenti pedonali pubblici alberati) e fermo restando tutti gli altri indici e parametri si adotterà il seguente indice di utilizzazione territoriale:

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,33 mq/mq

ART. 34 bis - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - CAPOLUOGO: C4 bis

Area posta tra Via Martiri della Resistenza e la nuova Strada Provinciale prevista dal PRG.

Il Verde Pubblico dovrà essere disposto in adiacenza alla limitrofa Lottizzazione in fase di ultimazione.

Stralci esecutivi = unico

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,20 mq/mq

Lotto minimo = mq 600

H : Altezza massima = 9,00 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m

Larghezza stradale: vedi precedente art.21

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 m

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m

Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq 20 per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.L. 1444/68).

I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra).

Tipologia edilizia: casa isolata su lotto.

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della superficie utile lorda realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la superficie utile lorda extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Il Piano attuativo dovrà prevedere percorsi pedonali e ciclabili alberati le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e la convenzione dovrà prevedere l'impegno dei lottizzanti per la realizzazione di opera pubblica equivalente al costo di costruzione di mq 30,00 di SUL di edificio pubblico (es.: scuola).

Qualora il Piano Attuativo preveda la cessione del 20% della superficie della soprastante Sottozona V2/P1 in alternativa alle aree per dotazione standard escluso mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici nonché quelli derivanti dalla traslazione delle aree a standard interni all'attuale sottozona B* e mq 3,00 per abitante di aree da destinare a verde pubblico (quest'ultimo può essere costituito dai collegamenti pedonali pubblici alberati) e fermo restando tutti gli altri indici e parametri si adotterà il seguente indice di utilizzazione territoriale:

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,33 mq/mq

ART. 34 ter - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - CAPOLUOGO: C4 ter

Area posta tra Via Martiri della Resistenza e la nuova Strada Provinciale prevista dal PRG.

Il Verde Pubblico dovrà essere disposto in adiacenza alla limitrofa Lottizzazione in fase di ultimazione.

Stralci esecutivi = unico

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,20 mq/mq

Lotto minimo = mq 600

H : Altezza massima = 9,00 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m

Larghezza stradale: vedi precedente art.21

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 m

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m

Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq 20 per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.L. 1444/68).

I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra).

Tipologia edilizia: casa isolata su lotto.

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della superficie utile lorda realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la superficie utile lorda extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Il Piano attuativo dovrà prevedere percorsi pedonali e ciclabili alberati le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e la convenzione dovrà prevedere l'impegno dei lottizzanti per la realizzazione di opera pubblica equivalente al costo di costruzione di mq 48,00 di SUL di edificio pubblico (es.: scuola).

Qualora il Piano Attuativo preveda la cessione del 30% della superficie della soprastante Sottozona V2/P1 in alternativa alle aree per dotazione standard escluso mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici nonché quelli derivanti dalla traslazione delle aree a standard interni all'attuale sottozona B* e mq 3,00 per abitante di aree da destinare a verde pubblico (quest'ultimo può essere costituito dai collegamenti pedonali pubblici alberati) e fermo restando tutti gli altri indici e parametri si adotterà il seguente indice di utilizzazione territoriale:

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,33 mq/mq

ART. 35 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - CAPOLUOGO: C5

Area via Garibaldi.

Il Piano attuativo dovrà prevedere un edificio a schiera di due piani con particolari costruttivi e materiali analoghi agli edifici storici del borgo (Vedere lo "Schema dell'Edificazione" allegato alle N.T. d'A.).

Le autorimesse dovranno essere ubicate al piano interrato con unico accesso a tunnel la cui copertura dovrà essere praticabile preferibilmente con manto erboso.

Il Verde Pubblico dovrà essere previsto in aderenza all'attigua sottozona ZS - Serbatoio Acquedotto.

Dovrà inoltre essere garantito passaggio pubblico coperto in aderenza al fabbricato esistente della Sottozona A1 per il collegamento carrabile e pedonale con la retrostante sottozona V2/P2.

Stralci esecutivi = unico

IT : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,66 mq/mq

H : Altezza massima = 7,00 ml.

Dc : Distacco dai confini = in aderenza

Ds : Distanza dalla strada = allineamento fabbricato esistente

Sp : L'Amm. Comunale potrà prevedere una quantità inferiore ai 18 mq

per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici) di aree standard visto la presenza di due ampie sottozone limitrofe destinate a verde e parcheggio pubblico. In tal caso, le aree non cedute (rispetto alla quantità dei 18 mq ogni **abitante**) dovranno essere monetizzate e l'importo dovrà essere versato dal lottizzante all'Amministrazione.

Non sono ammesse destinazioni complementari alla residenza.

ART. 36 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - BORGHETTO: C6

Area posta lungo la nuova Strada Provinciale e l'edificato esistente.

In posizione terminale dovrà essere prevista un'area per la creazione di una Piazza che funga da cerniera con l'abitato esistente (**vedi Tav. P.3c**).

Tra l'edificato esistente su Via Borghetto e l'area di sedime dei nuovi edifici dovrà essere prevista una fascia di verde privato di rispetto.

Stralci esecutivi = massimo n.3

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,33 mq/mq

Lotto minimo = mq 700

H : Altezza massima = 12,00 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m

Larghezza stradale: vedi precedente art. **21**

Ds : Distanza dalla strada = minimo 7,00 m

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m

Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq. 25 **per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici).**

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.L. 1444/68).

I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra).

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della **superficie utile lorda** realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la **superficie utile lorda** extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Il Piano attuativo dovrà prevedere percorsi pedonali e ciclabili le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Nel Piano Attuativo non sono da conteggiare nella superficie territoriale (e quindi non producenti SUL) le aree esistenti utilizzate per la viabilità di proprietà Comunale e/o Provinciale. Gli Enti proprietari delle sedi stradali sono esclusi dalla partecipazione al Piano Attuativo medesimo.

ART. 37 lottizzazione realizzata: area riclassificata in sottozona residenziale con piano attuativo vigente (B*) di cui al precedente art. 29.

ART. 38 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - BORGHETTO: C8

Area posta in adiacenza alla lottizzazione Calabrese-EdilSelva.

Stralci esecutivi = **massimo 2. Il progetto a stralci dovrà essere comunque preceduto da un progetto unitario condiviso tra tutte le proprietà del comparto C8.**

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,33 mq/mq

Lotto minimo = mq 600

H : Altezza massima = 9,40 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m

Larghezza stradale: vedi precedente art. **21**

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 m

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m

Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq. 35 x 100 mc. di volume edificabile.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.L. 1444/68).

I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra).

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della **superficie utile lorda** realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la **superficie utile lorda** extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Il Piano attuativo dovrà prevedere percorsi pedonali e ciclabili le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

ART. 39 lottizzazione realizzata: area riclassificata in sottozona residenziale con piano attuativo vigente (B*) di cui al precedente art. 29.

ART. 40 - lottizzazione realizzata: area riclassificata in sottozona residenziale con piano attuativo vigente (B*) di cui al precedente art. 29.

Non sono ammesse destinazioni complementari alla residenza.

ART. 40 bis - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - BORGHETTO: C11

Area posta tra Via Borghetto e la nuova Strada.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà, in sede di redazione del piano urbanistico preventivo, di fare attuare il comparto per stralci funzionali sulla base di un progetto unitario

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,33 mq/mq

Lotto minimo = mq. 700

H : Altezza massima = 10,50 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m

Larghezza stradale: vedi precedente art.21

Larghezza stradale asse di bordo: m 10,50

(comprensiva di banchine e fossi di guardia laterali)

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 m

Ds : Distanza dalla strada: asse di bordo = minimo 8,00 m

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m

Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq. 15 per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.L. 1444/68) ad esclusione della distanza dalla strada di bordo che è confermato in m 8,00.

I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra).

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 40% della superficie utile lorda realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la superficie utile lorda extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Prescrizioni particolari:

il Piano Attuativo dovrà prevedere:

- una fascia di rispetto della strada di bordo verso il verde agricolo (riferimento: schema Tav. P.3C). e l'abertura con essenze ad alto fusto della strada (lato esterno).
- La cessione dell'area di sedime della strada di bordo nonché la sua realizzazione per la parte ricompresa all'interno del perimetro della sottozona C11 medesima nonché la realizzazione della rotatoria per l'innesto su via Borghetto.
- La sistemazione esterna delle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale nella limitrofa Sottozona F3/F7.
- La realizzazione di collegamento carrabile tra la Sottozona F3/F7 e la Sottozona V2 (via Alfieri) mediante ponte sul Fosso Selva.
- percorsi pedonali e ciclabili le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale
- Realizzazione di Centro polivalente di Superficie Utile Lorda di circa mq 300,00 di SUL nell'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale nella limitrofa Sottozona F3/F7 o di altra opera pubblica di equivalente costo di costruzione.
- L'attuazione del comparto è subordinata alla redazione del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", con l'obiettivo di coordinare l'esecuzione della strada medesima ed eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale. In caso di attuazione privata del comparto, il piano di lottizzazione dovrà essere convenzionato sulla base del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale, i cui costi saranno ripartiti, in quota percentuale, tra le sottozone C11, C12A e C12B, in relazione alla rispettiva cubatura realizzabile.

ART. 40 ter - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - BORGHETTO: C12A –C12B

Trattasi di due aree poste rispettivamente in via Croce di Guerro (C12A) e parallela a Via Paradiso (C12B).

L'intervento è unitario e l'attuazione dovrà essere contestuale per le due sottozone.

Stralci esecutivi = unico

UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,23 mq/mq

Lotto minimo = mq 600

H : Altezza massima = 9,00 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m

Larghezza stradale: vedi precedente art.21

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 m

Ds : Distanza dalla strada di bordo = minimo 8,00 m

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 ml

Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq. 15 per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.L. 1444/68) ad esclusione della distanza dalla strada di bordo che è confermato in m 8,00.

I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra).

Tipologia edilizia: casa isolata su lotto.

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della superficie utile lorda realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la superficie utile lorda extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Prescrizioni particolari:

il Piano Attuativo dovrà prevedere:

- una fascia di rispetto della strada di bordo verso il verde agricolo (riferimento: schema Tav. P.3C). e l'abertura con essenze ad alto fusto della strada (lato esterno).
- La cessione dell'area di sedime della strada di bordo nonché la sua realizzazione per la parte ricompresa all'interno del perimetro della sottozona C12A medesima nonché la realizzazione della rotatoria per l'innesto su via Paradiso.
- La cessione dell'area di sedime per l'ampliamento di via Croce di Guerro nonché la sua realizzazione per la parte ricompresa all'interno del perimetro della sottozona C12B medesima.
- percorsi pedonali e ciclabili le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

La convenzione del Piano attuativo dovrà inoltre prevedere l'impegno dei lottizzanti per la realizzazione di opera pubblica equivalente al costo di costruzione di mq 110,00 di SUL di edificio pubblico (es.: scuola).

- L'attuazione del comparto è subordinata alla redazione del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", con l'obiettivo di coordinare l'esecuzione della strada medesima ed eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale. In caso di attuazione privata del comparto, il piano di lottizzazione dovrà essere convenzionato sulla base del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale, i cui costi saranno ripartiti, in quota percentuale, tra le sottozone C11, C12A e C12B, in relazione alla rispettiva cubatura realizzabile.

Capo V - Zone Produttive

ART.41 - ZONE PRODUTTIVE: DEFINIZIONE, DESTINAZIONE E ATTUAZIONE

A) Definizione:

Sono definite Zone Produttive:

1- le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti per l'artigianato, l'industria, il direzionale ed il commercio da completare;

2 - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti per l'artigianato, l'industria, il direzionale ed il commercio, con esclusione delle industrie nocive di prima classe.

Le Zone Produttive sono suddivise in Sottozone:

- Sottozona Produttiva Artigianale di Completamento (D1).
- Sottozona Produttiva Industriale, Artigianale e Commerciale di Completamento (D2).
- Sottozona Produttiva con piano attuativo vigente (D*).
- Sottozona Produttiva di Espansione (D3): Artigianale.
- Sottozona Produttive di Espansione (D4): Artigianato, Industria, Commercio e Direzionale.
- Sottozona Produttive di Espansione per Industrie Nocive e per Rottamazione (D5).

b) Destinazione:

Le Zone Produttive sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'Artigianato, l'Industria, il Direzionale ed il Commercio, con esclusione delle industrie nocive di prima classe di cui

la competente autorità sanitaria attesti la assoluta incompatibilità con la destinazione delle Zone Produttive medesime.

Indipendentemente da quanto indicato nelle singole sottozone è ammesso quanto indicato nel precedente art.22;

Inoltre sono consentiti:

Esposizioni merceologiche;

Magazzini;

Depositi a cielo aperto;

Attrezzature e servizi tecnici urbani;

Uffici per l'espletamento delle attività artigianali e commerciali.

Verde privato;

Commercio:

M1/A - media struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 251 e 600 mq

M1/E - media struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 251 e 600 mq

M2/A - media struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq

M2/E - media struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq

G1/A - grande struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 1501 e 3500 mq

G1/E - grande struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 1501 e 3500 mq

(per superficie di vendita si intende la sola area destinata alla vendita; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi).

-Le destinazioni direzionali sono finalizzate alla realizzazione di Attività Terziarie Private e di Uffici di Interesse Pubblico.

- Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.10, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

Per ogni unità di intervento (lotto) è consentita la realizzazione di due alloggi nelle sottozone D1 e D3 e un alloggio nelle altre sottozone per il personale di sorveglianza e/o gestione di superficie utile lorda non superiore a mq. 130.

c) Attuazione:

- Nelle Sottozone di completamento il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto salvo diverse indicazioni dell'Amministrazione Comunale o riportate nelle singole sottozone.

- Nelle Sottozone di Espansione il P.R.G. si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa Pubblica o Privata.

ART. 42 - SOTTOZONE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (D1-D1A)

Sono zone per conservazione, riattivazione e l'ampliamento degli impianti produttivi esistenti nonché per la costruzione di lotti residui.

- Destinazioni d'uso: Artigianato, Commercio.

Inoltre sono ammessi:

Esposizioni merceologiche;

Magazzini;

Depositi a cielo aperto;

Attrezzature e servizi tecnici urbani;

Uffici per l'espletamento delle attività artigianali e commerciali.

Verde privato;

- Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.10, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

- Qualora gli impianti produttivi esistenti, siano costituiti da Industrie Nocive secondo la concessione già rilasciata, la concessione per l'ampliamento è subordinata al rispetto delle distanze minime dagli abitati stabilite dalle legislazioni vigenti in materia e al parere specifico delle competenti Autorità Sanitarie.

- In queste zone il P.R.G. si attua di norma per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

If : Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc./mq.

Sc : max. 50% Sf.

Lotto minimo: mq.800;

H : Altezza massima = 7,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche;

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.;

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 ml.;

Ds : Distanza dalla strada = minimo 10,00 ml. salvo diverse indicazioni graficamente individuate (tratteggio) nelle tavole di progetto.;

E' consentita per ogni lotto, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di due alloggi per il personale di custodia e/o di gestione di superficie utile lorda massima di 130 mq. cadauno.

I volumi residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelli produttivi.

- L'indice If va applicato globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento; gli indici H, Dc, Ds, vanno rispettati soltanto per gli ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni nonché nelle nuove costruzioni.

- Per ulteriori frazionamenti di aree aventi superfici maggiori a mq.5000 e per interventi in lotti nuovi superiori a mq.5000 è richiesto piano urbanistico preventivo, in tale caso sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate se con previsioni planivolumetriche (art.9 D.L. 1444/68).

- Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di idoneo impianto per gli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

- All'atto della redazione del progetto edilizio, per ciascun lotto dovrà essere previsto un filtro di verde con alberature ad alto fusto ed essenze arbustacee. Tale previsione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- una pianta ad alto fusto e due gruppi di arbustacei ogni ml.10 di confine.

Nella sottozona D1A non sono consentiti aumenti della SUL ed è consentita l'attività commerciale.

ART. 43 - SOTTOZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO (D2-D2A-D2B) - ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO.

Sono zone per conservazione, riattivazione e l'ampliamento degli impianti produttivi esistenti nonché per la costruzione di lotti residui.

Le sottozone D2A sono zone create per consentire l'ampliamento delle attività esistenti nei lotti adiacenti. A tal fine nelle sottozone D2A, quando siano attuate per attività complementari o connesse con quelle delle sottozone D2 adiacenti, sarà consentita la fusione dei lotti interessati, l'edificazione a confine e la possibilità di travasare le volumetrie potenziali tra i lotti.

- Destinazioni d'uso: Artigianato, Industria, Commercio con esclusione delle industrie nocive di prima classe.

Inoltre sono ammessi:

Esposizioni merceologiche;

Magazzini;

Depositi a cielo aperto;

Attrezzature e servizi tecnici urbani;

Uffici per l'espletamento delle attività artigianali e commerciali.

Verde privato.

- Le destinazioni commerciali sono finalizzate alla realizzazione di locali per attività Commerciali con superfici superiori a mq.250 di superficie di vendita

- Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.10, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

- Qualora gli impianti produttivi esistenti, siano costituiti da Industrie Nocive secondo la concessione già rilasciata, la concessione per l'ampliamento è subordinata al rispetto delle distanze minime dagli abitati stabilite dalle legislazioni vigenti in materia e al parere specifico delle competenti Autorità Sanitarie.

- In queste zone il P.R.G. si attua di norma per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

D2: If : Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc./mq.

D2:Sc : max. 50% Sf.

D2A:Sc : max. 25% Sf.

Lotto minimo: mq.800;

H : Altezza massima = 9,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche;

Dc : Distacco dai confini = minimo 7,50 ml.;

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 15,00 ml.;

Ds : Distanza dalla strada = minimo 10,00 ml. salvo diverse indicazioni graficamente individuate (tratteggio) nelle tavole di progetto.;

E' consentita per ogni lotto, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e/o di gestione di superficie utile lorda massima di 130 mq. cadauno.

I volumi residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelli produttivi.

- L'indice If va applicato globalmente all'eventuale edificio esistente più l'ampliamento; gli indici H, Dc, Ds, vanno rispettati soltanto per gli ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni nonché nelle nuove costruzioni.

- Per ulteriori frazionamenti di aree aventi superfici maggiori a mq.5000 e per interventi in lotti nuovi superiori a mq.5000 è richiesto piano urbanistico preventivo, in tale caso sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate se con previsioni planivolumetriche (art.9 D.L. 1444/68).

- Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di idoneo impianto per gli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

- All'atto della redazione del progetto edilizio, per ciascun lotto dovrà essere previsto un filtro di verde con alberature ad alto fusto ed essenze arbustive. Tale previsione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- una pianta ad alto fusto e due gruppi di arbustive ogni ml.10 di confine.

- Per la sottozona D2 ubicata tra Borghetto e Le Cozze, attualmente con accesso da via L. da Vinci, gli interventi che comportano travasi di volume e ampliamenti sono sottoposti all'approvazione preventiva di progetto planivolumetrico. Gli interventi di nuova costruzione sono sottoposti a piano urbanistico attuativo convenzionato.

Ogni interventi che comporta travasi di volume, ampliamenti e nuova costruzione dovrà prioritariamente prevedere:

a) cessione della superficie necessaria per la realizzazione della strada carrabile e ciclabile/pedonale interna al comparto D2;

b) realizzazione della viabilità ciclabile/pedonale prevista dal P.R.G..

Ogni intervento edilizio potrà essere realizzato ad una distanza di m.35,00 dal ciglio superiore del Fosso Selva a delimitazione dell'ambito permanente di tutela del fosso medesimo. Nella fascia di territorio interna alla Sottozona D2 corrispondente all'ambito permanente di tutela del Fosso Selva potranno essere effettuate piantumazioni con essenze autoctone, sistemazioni a raso, recinzioni e dovranno essere rispettate le prescrizioni di base permanenti di cui all'art.29 delle NTA del PPAR.

Per la sottozona D2B ubicata nella zona produttiva Le Cozze, con accesso da via Strada Statale si applicano i seguenti indici:

If : Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,45 mc./mq.

H : Altezza massima = 7,10 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche

Dc : Distacco dai confini = minimo 7,50 ml.

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 15,00 ml.

Ds : Distanza dalla strada = minimo 30,00 ml.

(Variante approvata ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 - L'intervento edilizio è relativo la costruzione di un fabbricato ad uso produttivo e gestionale in Via Strada Statale 76 che dovrà essere avviato e concluso dalle ditte proponenti secondo le modalità previste all'art. 15 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. - Il non rispetto dei termini previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. comporta la decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica).

ART. 44 - SOTTOZONE PRODUTTIVE CON PIANI ATTUATIVI VIGENTI (D*)

Tali sottozone interessano aree parzialmente edificate e/o in via di edificazione con i relativi strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, definitivamente approvati e convenzionati all'adozione del presente P.R.G.. In questo caso l'edificazione sarà completata secondo le norme tecniche dei suddetti piani di lottizzazione convenzionati fino a completa realizzazione. Oltre alle destinazioni attualmente ammesse sono consentite eventuali varianti nel rispetto di quanto indicato precedente capoverso: Destinazioni.

- Per i lotti con destinazione commerciale e/o direzionale devono essere previsti aree di parcheggio ai sensi di legge all'interno dei lotti medesimi accessibili nell'orario di apertura delle attività commerciali e/o direzionali.

Nei piani attuativi vigenti può essere consentita la destinazione direzionale mediante apposita variante al piano attuativo e con massimo di SUL pari al 5% della Superficie Territoriale.

Variazioni distributive (lotti, aree destinate a standards, viabilità, ecc.) all'interno di tali sottozone non comportano variante al PRG.

Nel caso di proprietà confinanti con sottozone D2 è consentito l'accorpamento degli edifici e la distribuzione della volumetria massima consentita in tutta la proprietà fermo restando le densità edilizie massime complessive.

ART. 45 - SOTTOZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE (D3)

Sono zone per nuovi insediamenti per impianti per l'artigianato.

Destinazioni d'uso: Artigianato, Commercio

Inoltre sono ammessi:

Esposizioni merceologiche;

Magazzini;

Depositi a cielo aperto;

Attrezzature e servizi tecnici urbani;

Uffici per l'espletamento delle attività artigianali e commerciali.

Verde privato;

- Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco di cui al precedente art.10, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

- Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero comprensorio contrassegnato in planimetria con i seguenti indici:

Stralci esecutivi = unico

It : Indice di fabbricabilità territoriale = 2,4 mc./mq.

Sc : max. 50% Sf.

Lotto minimo: mq.800;

H : Altezza massima = 7,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche;

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.;

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 ml.;

Ds : Distanza dalla strada = minimo 10,00 ml. salvo diverse indicazioni graficamente individuate (tratteggio) nelle tavole di progetto.;

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.l. 1444/68).

E' consentita per ogni lotto, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di due alloggi per il personale di custodia e/o di gestione di superficie utile lorda massima di 130 mq. cadauno.

I volumi residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelli produttivi.

- La dotazione minima di aree da **destinare a standard urbanistici** dovrà essere pari al 10% della Superficie Territoriale del comprensorio **di cui almeno mq 5,00 ogni mq 100,00 di superficie utile lorda (SUL) per parcheggi pubblici.**

- Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di idoneo impianto per gli scarichi industriali.

- All'atto della redazione del progetto edilizio, per ciascun lotto dovrà essere previsto un filtro di verde con alberature ad alto fusto ed essenze arbustacee. Tali previsioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) una pianta ad alto fusto e due gruppi di arbustacei ogni ml.10 di confine.

Prescrizioni particolari:

il Piano Attuativo dovrà prevedere:

- **una fascia di rispetto dalla sottozona C12 e dalla Sottozona VPA di verde di rispetto privato che dovrà essere piantumato con essenze autoctone ad alto fusto e non potrà essere interessato da qualsiasi edificazione nonché non potrà essere utilizzato per esposizioni merceologiche, magazzini, depositi a cielo aperto, parcheggi.**

- **I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra).**

- **Negli insediamenti a carattere commerciale.**

ART. 46 - SOTTOZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (D4) ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

Sono zone per nuovi insediamenti per impianti per l'artigianato, l'industria il commercio e il direzionale, con esclusione delle industrie nocive di prima classe.

Inoltre sono ammessi:

Esposizioni merceologiche;

Magazzini;

Depositi a cielo aperto;

Attrezzature e servizi tecnici urbani;

Verde privato;

- Le destinazioni commerciali sono finalizzate alla realizzazione di locali per attività Commerciali con superfici superiori a mq.250 di superficie di vendita.

- Le destinazioni direzionali non potranno essere superiori al 5% della superficie territoriale.

- Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.10, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

- Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero comprensorio contrassegnato in planimetria, applicando i seguenti indici:

Stralci esecutivi = max. n°2

It : Indice di fabbricabilità territoriale = 2,40 mc./mq.

If : Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc./mq.

Sc : max. 50% Sf.

Lotto minimo: mq.1000;

H : Altezza massima = 10,00 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche. E' consentita un'altezza fino a ml.12,00 nel caso di realizzazione di magazzini robotizzati.

Dc : Distacco dai confini = minimo 7,50 ml.;

Df : Distacco tra gli edifici = minimo 15,00 ml.;

Ds : Distanza dalla strada = minimo 10,00 ml. salvo diverse indicazioni graficamente individuate (tratteggio) nelle tavole di progetto.;

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.L. 1444/68).

- E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e/o di gestione di superficie utile lorda massima di 130 mq..

I volumi residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelli produttivi.

- La dotazione minima di aree da cedere per l'urbanizzazione secondaria dovrà essere pari al 10% della Superficie Territoriale del comprensorio. - Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di idoneo impianto per gli scarichi industriali.

- Il Piano attuativo dovrà prevedere aree da destinare a standard urbanistici pari al 10% della superficie territoriale del comparto **di cui almeno mq 5,00 ogni mq 100,00 di superficie utile lorda (SUL) per parcheggi pubblici** e, in aggiunta, ulteriori mq 80 di aree per la sosta ogni mq 100 di costruzione massima ammessa destinata alle attività commerciale e/o direzionali previste dal Piano attuativo.- Per eventuali modifiche future alle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo da industriale e artigianale in commerciale e/o direzionale, o per eventuali incrementi delle superfici da destinare per la sosta dovuti alla tipologia della struttura commerciale, dovranno essere previste aree di parcheggio ai sensi di legge all'interno e/o all'esterno dei lotti. Le aree per la sosta interne ai lotti dovranno essere accessibili nell'orario di apertura delle attività commerciali e/o direzionali.

- All'atto della redazione del progetto edilizio, per ciascun lotto dovrà essere previsto un filtro di verde con alberature ad alto fusto ed essenze arbustacee. Tali previsioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) una pianta ad alto fusto e due gruppi di arbustacei ogni ml.10 di confine

b) per le aree utilizzate a "direzionale" dovranno essere previsti parcheggi alberati con il rapporto di una pianta ad alto fusto per ogni mq.25 di parcheggio. La scelta delle essenze dovrà avvenire nella gamma delle associazioni vegetali locali con larga presenza di latifoglie.

ART. 47 - SOTTOZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE PER INDUSTRIE NOCIVE E ROTTAMAZIONE (D5)

Il P.R.G. non individua nessuna area destinata all'insediamento di Industrie Nocive di prima classe salvo per quella relativa alla produzione di polveri e cartucce da caccia.

Le sottozone produttive di espansione per industrie nocive, a richiesta degli interessati, potranno essere individuate dall'A.C. esclusivamente nelle Sottozone Agricole Normali EN di cui al successivo "Capo VI - Zone Agricole", come definite nelle planimetrie di P.R.G., e localizzate con apposita e specifica delibera del Consiglio Comunale. Inoltre la localizzazione nella sottozona EN sarà subordinata alla acquisizione di apposita certificazione della competente autorità sanitaria attestante la incompatibilità della stessa con le destinazioni produttive.

Le industrie nocive dovranno rispettare i seguenti Indici e parametri:

If: Indice di densità Fondiaria 1,00 mc/mq

H: Altezza massima 6,00 ml.

a) rispettare le seguenti distanze minime:

dai confini ml.50;

dal perimetro dei centri e/o nuclei abitati ml.1.000;

dal più vicino edificio residenziale ml.150;

Per l'industria relative alla produzione di polveri e cartucce da caccia l'indice di densità fondiaria (If) sarà di 0,15 mc/mq fermi restando gli altri indici e parametri.

b) Dovrà essere previsto un filtro di verde con alberature ad alto fusto ed essenze arbustacee di cui all'allegato alle presenti norme tecniche d'attuazione. Tale previsione dovrà rispettare i seguenti parametri minimi:

- una pianta ad alto fusto e due gruppi di arbustacei ogni ml.10 di confine.

In sede di variante saranno eventualmente precisati ulteriori indici urbanistici, destinazioni e specifiche condizioni di cautela alle quali subordinare il rilascio della concessione. In caso di dismissione sarà consentita, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale e degli organi competenti, il

riutilizzo per altre industrie nocive o l'utilizzazione delle strutture solo per attività compatibili con la zona agricola con divieto assoluto per la residenza.

Sono assimilabili a tutti gli effetti alle industrie nocive le attività di stoccaggio, demolizione di auto usate e simili. Come tali, l'eventuale domanda di impianti per questa attività potrà essere soddisfatta caso per caso, analogamente a quanto sopra richiesto per le industrie nocive.

Capo VI - Zone Agricole

ART. 48 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Il P.R.G., in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico-ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti sottozone:

EN - Sottozone agricole normali

EP - Sottozone agricole di interesse paesistico

EA - Sottozone agricole di salvaguardia

paesistico – ambientale

EU - Sottozone agricole di contatto con gli spazi urbani

La superficie aziendale è determinata in base all'art.2 della L.R. 13/90.

Nelle Zone Omogenee E sono ammesse le country-house di cui alla L.R. 31/94 nonché l'attività di agriturismo come indicato dalla L.R. 13/90 e leggi vigenti in materia.

In tali; sottozone è possibile realizzare e/o mantenere impianti ed opere pubbliche o di interesse pubblico, dietro verifica di compatibilità ambientale.

ART. 49 - SOTTOZONE AGRICOLE NORMALI (EN)

All'interno delle sottozone agricole normali si applica i contenuti della Legge Regionale 8 Marzo 1990, n.13

-Per le nuove costruzioni, valgono i seguenti distacchi minimi riferiti ai confini del fondo, fatte salve ulteriori e/o diverse specifiche precisazioni **e normative e leggi più restrittive**:

Dc: Distanza dai confini 20 ml.

Ds: Distanza minima dalle strade 20 ml.

E' consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento di fabbricati preesistenti all'adozione del P.R.G. anche se posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché tali interventi, siano effettuati nel rispetto delle altre prescrizioni di cui appresso relative alla densità e all'altezza massima. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime sopra indicata purché in allineamento con il fronte principale del fabbricato da ampliare e senza avanzamento verso strada.

- Per le costruzioni di cui alle lettere a) e b) dell'art.3 della LR 13/90:

If: Indice di Densità Fondiaria (per abitazioni) 0,03 mc/mq

in aggiunta a quello per le abitazioni salvo nei casi in cui l'accessorio sia realizzato in aderenza alle abitazioni medesime.

- Per le costruzioni di cui alla lettera c) dell'art.3 della LR 13/90:

If: Indice di Densità Fondiaria 0,03 mc/mq

Fermo restando il rispetto dell'indice di densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il volume di **1000 mc** fuori terra e per le costruzioni accessorie la superficie coperta di **200 mq** salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale ai sensi della legislazione regionale vigente.

Eventuali piani interrati che si rendessero necessari dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

- pertinenza del fabbricato residenziale: superficie massima (al netto delle sole murature perimetrali) equivalente alla Superficie coperta (Sc) del fabbricato residenziale.

- altre pertinenze: superficie massima (al netto delle sole murature perimetrali) non superiore a mq 200.

H : Altezza massima: ml. 7,50 per le residenze, misurati a valle per terreni in declivio, ml. 4,50 per le costruzioni accessorie che devono svilupparsi su un solo piano; nei terreni in declivio è ammesso l'incremento di ml.1,00 a valle.

Nell'ambito della volumetria ammessa il fabbricato residenziale può essere suddiviso in più alloggi in relazione al numero delle famiglie coltivatrici.

Le costruzioni esistenti sul fondo, non più idonee sotto il profilo igienico e funzionale alla residenza, qualora non rientrino nella classificazione operata dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico-documentario, possono essere demolite o adibite a costruzione accessoria a servizio dell'azienda nei limiti delle prescrizioni e degli indici urbanistici per tali costruzioni, fatta salva la sola eventuale maggiore altezza e numero dei piani.

In tal caso sulla costruzione accessoria va istituito un vincolo di destinazione con le modalità appresso indicate.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei **cinque** anni precedenti.

Le nuove costruzioni di cui **alle lettere a), b) e c) dell'art.3 della LR 13/90, compresi** gli ampliamenti e le ristrutturazioni dovranno essere eseguite con tipologie e materiali e finiture (cornicioni, marcapiani, colorazione intonaci, ecc.) tali da non alterare il paesaggio rurale tradizionale.

A tal fine il P.R.G. sarà integrato da apposito regolamento da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale di cui all'art.7 della L.R. 13/1990.

L'edificazione di nuove costruzioni ed accessori, **alle lettere a), b) e c) dell'art.3 della LR 13/90**, è subordinata all'estensione minima del fondo che non dovrà essere inferiore a 3,5 ha., salvo per colture di tipo intensivo, da dimostrare con specifici piani aziendali, per le quali saranno ammissibili superfici inferiori.

Nel caso di aziende al di sotto di 3,5, con le eccezioni di cui al comma precedente, è ammessa la realizzazione del solo accessorio della dimensione massima di 100 mq. di SUL e di altezza (misurata ai sensi del vigente REC) non superiore a ml.2,65 nel rispetto dell'indice fondiario. La struttura di tali accessori dovrà essere stabile, realizzata con materiali e finiture conformi alla tradizione locale e rispettare le distanze dai confini e dalle strade di cui sopra. Non è consentita la realizzazione di annessi agricoli con copertura piana.

Le costruzioni **di cui agli artt.3, 4 della LR 13/90 nonché le costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione e gli allevamenti esistenti** alla data di adozione del presente P.R.G. e che risultino non più utilizzate per lo svolgimento dell'attività agricola (tale certificazione dovrà essere rilasciata dal servizio decentrato agricoltura, foreste e alimentazione competente per territorio) possono essere destinati a civile abitazione, mediante cambio di destinazione (onerosa), purché non venga superato il limite massimo di **quattro** unità immobiliari residenziali per una **SUL** complessiva massima di **mq. 600** senza aumento di volumetria e superficie. Qualora le costruzioni esistenti superino tale limite è possibile derogare da tale valore purché venga rispettato il numero di 4 unità immobiliari; il surplus volumetrico e/o di superficie residenziale eventualmente esistente non può essere trasferito (mediante demolizioni e/o trasformazioni sostanziali delle costruzioni) su altri immobili compresi nella stessa proprietà. E' consentita invece la trasformazione delle coperture (per adeguarle alle attuali esigenze residenziali) purché le tipologie ed i materiali utilizzati risultino adeguati al panorama rurale tradizionale. Gli interventi che determineranno il cambio di destinazione dovranno essere opportunamente documentati, le ristrutturazioni ammesse, considerato il tipo di intervento debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale. I progetti di ristrutturazione di edifici di cui ai punti 1 - 2 - 4 e 5 del presente articolo dovranno essere esaminati dalla Commissione Edilizia integrata ai sensi della LR n.34/92, inoltre le documentazioni relative ai progetti degli interventi di cui sopra dovranno essere ulteriormente specificate con un rilievo fotografico a 360° intorno all'immobile oggetto dell'intervento assumendo come punto di vista l'esterno dell'immobile stesso e con un piano quotato (in scala 1:200) che copra un perimetro circolare di almeno 50 ml. considerando l'immobile come centro. Gli eventuali immobili che sorgessero nel perimetro rilevato dal piano quotato dovranno essere rappresentati nei loro elementi esterni essenziali (distanza dall'immobile oggetto dell'intervento, ingombro, altezza delle fronti e dell'estradosso della sommità della copertura, tipo di copertura, elementi di finitura esterna, finestrate, ecc.).

Nelle sottozone agricole normali è ammesso il deposito a carattere provvisorio dei materiali ed attrezzature (quali mattoni di recupero, gru, centraline di betonaggio, baracche ecc..) previa presentazione di apposito progetto che dovrà dimostrare l'assenza di inquinamento delle falde e la non visibilità dei manufatti dai punti di vista circostanti. Inoltre è obbligatoria la messa a dimora nella zona circostante, di una recinzione con opportune alberature e siepi di mimetizzazione/mitigazione dei materiali depositati nella misura minima di tre essenze di cui all'allegato alle presenti norme tecniche d'attuazione, di cui una almeno ad alto fusto, per ogni 5 ml. di sviluppo della recinzione.

Per i manufatti condonati, a carattere precario non conformi strutturalmente alle normative vigenti, è consentito il recupero strutturale. **E' altresì consentito di ristrutturare tali edifici anche attraverso la demolizione e ricostruzione qualora l'intervento di ristrutturazione non sia possibile, fermo**

restando i volumi e le tipologie compatibili con la zona. Per gli edifici condonati è consentita la completa demolizione ed in sostituzione la realizzazione in forma stabile di un ampliamento dell'edificio residenziale o dell'annesso esistente minore o uguale al 20% della volumetria del fabbricato principale o dell'annesso esistente semprechè tale volumetria non superi quella del manufatto condonato.

Tale possibilità viene esclusa nel caso di edifici classificati come edifici storici di rilevante valore storico-architettonico.

Il relativo progetto dovrà essere sottoposto alla Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art.61 della LR n.34/92.

ART. 50 - SOTTOZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO (EP)

Riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi. Tali zone si configurano per lo più come aree dove sono preminenti i caratteri paesaggistici e pertanto sono vietati :

1. gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
2. i silos (H>6,0 ml.) e depositi agricoli di rilevante entità (con H>4,5 ml in pianura ed H> 6,0 ml. misurati a valle sui declivi);
3. gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
4. le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di intervento compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art.57 delle NTA del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli artt.57 e 63bis con le procedure di cui artt.27 e 63 ter delle NTA del PPAR.

Lungo le strade non classificate ai sensi del DM 01.04.1968, n.1404, si applica, comunque, una fascia di rispetto di ml.20, mentre per le strade classificate ai sensi del citato DM le fasce di rispetto sono aumentate del 50%. Il P.R.G. definisce, comunque, lungo le strade panoramiche fasce di rispetto stradale di ampiezza variabile in funzione del livello di percettività del paesaggio e della sua qualità intrinseca (integrità delle qualità caratterizzanti il paesaggio rurale tradizionale marchigiano).

E' comunque fatto salvo il disposto della LR n.34/75.con i limiti di cui ai capoversi seguenti.

In tali sottozone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle sottozone Agricole Normali (art. 49) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione ed ampliamento (limitato al 20% della volumetria esistente purchè il volume complessivo non superi i 1.000 mc.) delle costruzioni esistenti di cui ai punti 1 e 2 dell'art.49 e fermo restando, comunque, il rispetto dell'indice di zona.

Gli ampliamenti e le ristrutturazioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale. I progetti di ampliamento e ristrutturazione di edifici di cui ai punti 1 e 2 dell'art.49 dovranno essere esaminati dalla Commissione Edilizia integrata ai sensi della LR n.34/92, inoltre le documentazioni relative ai progetti degli interventi di cui sopra dovranno essere ulteriormente specificate con un rilievo fotografico a 360° intorno all'immobile oggetto dell'intervento assumendo come punto di vista l'esterno dell'immobile stesso e con un piano quotato (in scala 1:200) che copra un perimetro circolare di almeno 50 ml. considerando l'immobile come centro. Gli eventuali immobili che sorgessero nel perimetro rilevato dal piano quotato dovranno essere rappresentati nei loro elementi esterni essenziali (distanza dall'immobile oggetto dell'intervento, ingombro, altezza delle fronti e dell'estradosso della sommità della copertura, tipo di copertura, elementi di finitura esterna, finestrate, ecc.).

Per i manufatti condonati, a carattere precario non conformi strutturalmente alle normative vigenti, è consentito il recupero strutturale.**E' altresì consentito di ristrutturare tali edifici anche attraverso la demolizione e ricostruzione qualora l'intervento di ristrutturazione non sia possibile, fermo restando i volumi e le tipologie compatibili con la zona.** Per gli edifici condonati è consentita la completa demolizione ed in sostituzione la realizzazione in forma stabile di un ampliamento dell'edificio residenziale o dell'annesso esistente minore o uguale al 20% della volumetria del fabbricato principale o dell'annesso esistente semprechè tale volumetria non superi quella del manufatto condonato.

Tale possibilità viene esclusa nel caso di edifici classificati come edifici storici di rilevante valore storico-architettonico.

Il relativo progetto dovrà essere sottoposto alla Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art.61 della LR n.34/92.

Nei limiti e nel rispetto di quanto previsto ai successivi artt.81, 82 ed 83 Le costruzioni **di cui agli artt.3, 4 della LR 13/90 nonché le costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione e gli allevamenti esistenti** alla data di adozione del presente P.R.G. e che risultino non più utilizzate per lo svolgimento dell'attività agricola (tale certificazione dovrà essere rilasciata dal servizio decentrato agricoltura, foreste e alimentazione competente per territorio) possono essere destinati a civile abitazione, mediante cambio di destinazione (onerosa), purché non venga superato il limite massimo di **quattro** unità immobiliari residenziali per una **SUL** complessiva massima di **mq. 600** senza aumento di volumetria e superficie. Qualora le costruzioni esistenti superino tale limite è possibile derogare da tale valore purché venga rispettato il numero di 4 unità immobiliari; il surplus volumetrico e/o di superficie residenziale eventualmente esistente non può essere trasferito (mediante demolizioni e/o trasformazioni sostanziali delle costruzioni) su altri immobili compresi nella stessa proprietà. E' consentita invece la trasformazione delle coperture (per adeguarle alle attuali esigenze residenziali) purché le tipologie ed i materiali utilizzati risultino adeguati al panorama rurale tradizionale. Gli interventi che determineranno il cambio di destinazione dovranno essere opportunamente documentati, le ristrutturazioni ammesse, considerato il tipo di intervento debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale. I progetti di ristrutturazione di edifici di cui ai punti 1 - 2 - 4 e 5 dell' presente articolo dovranno essere esaminati dalla Commissione Edilizia integrata ai sensi della LR n.34/92, inoltre le documentazioni relative ai progetti degli interventi di cui sopra dovranno essere ulteriormente specificate con un rilievo fotografico a 360° intorno all'immobile oggetto dell'intervento assumendo come punto di vista l'esterno dell'immobile stesso e con un piano quotato (in scala 1:200) che copra un perimetro circolare di almeno 50 ml. considerando l'immobile come centro. Gli eventuali immobili che sorgessero nel perimetro rilevato dal piano quotato dovranno essere rappresentati nei loro elementi esterni essenziali (distanza dall'immobile oggetto dell'intervento, ingombro, altezza delle fronti e dell'estradosso della sommità della copertura, tipo di copertura, elementi di finitura esterna, finestrature, ecc.).

ART. 51 - SOTTOZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO -AMBIENTALE (EA)

Riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza singola o contestuale di elementi facenti parte della Categorie Costitutive della Struttura Geomorfologica (di cui al Capo 2° delle NTA del PPAR - emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, corsi d'acqua, crinali e versanti), del Patrimonio Botanico-Vegetazionale (di cui al Capo 3° delle NTA del PPAR - elementi diffusi del paesaggio agrario-) e del Patrimonio Storico-Culturale (di cui al Capo 4° delle NTA del PPAR - centro e nucleo storico, edifici e manufatti storici, zone archeologiche, punti e strade panoramici), è necessario attuare una politica di salvaguardia di tali elementi, garantendo innanzitutto la loro tutela ed il loro contestuale recupero in termini di risanamento ambientale e/o di ripristino delle condizioni preesistenti di aree di particolare valore; il P.R.G., in queste zone, pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali anche se apparentemente necessari allo svolgimento dell'attività agricola.

In tali sottozone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto 1 del precedente articolo 49 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente e purché non si superino i 1.000 mc. (cioè il volume esistente più il 20% di ampliamento deve risultare minore o uguale a 1000 mc.) e le costruzioni accessorie di cui al precedente punto 2 dell'art.49. Le nuove costruzioni accessorie sono subordinate all'estensione minima del fondo che non dovrà essere inferiore a 3,5 Ha, salvo per colture di tipo intensivo, da dimostrare con specifici piani aziendali, per le quali saranno ammissibili superfici minori.

Gli accessori dovranno rispettare i seguenti indici e parametri sia per le nuove costruzioni che per gli ampliamenti:

Sc: superficie coperta massima mq 200

If: indice di densità fondiaria 0,03 mc/mq

H: altezza massima m 3,50

Dc: distanza dai confini m 20

Ds: distanza minima dalle strade m 20

Df: distanza dai fabbricati m 10

L'altezza massima può essere elevata fino a m 4,50 nei casi di presentazione di apposito piano aziendale che dimostri esigenze di altezze superiori a m3,50.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni delle costruzioni accessorie dovranno essere eseguite con tipologia e materiali e finiture (cornicione, marcapiani, intonaci, ecc.) tali da non alterare il paesaggio rurale tradizionale.

A tal fine il P.R.G. sarà integrato da apposito regolamento da predisporre a cura dell'Amm. Comunale di cui all'art.17 della L.R. 13/90.

Nel caso di aziende al di sotto di Ha 3,5 è ammessa la costruzione di accessori nel rispetto dei seguenti indici e parametri sia per le nuove costruzioni che per gli ampliamenti:

Sc: superficie coperta massima 45 mq/Ha con un massimo di mq 60

H: altezza massima m 2,65

Dc: distanza dai confini m 20

Ds: distanza minima dalle strade m 20

Df: distanza dai fabbricati m 10

La struttura di tali accessori dovrà essere stabile, realizzata con materiali e finiture conformi alla tradizione locale, come definito da apposito regolamento da predisporre a cura dell'Amm. Comunale di cui all'art.17 della L.R. 13/90, e rispettare le distanze dai confini e dalle strade di cui sopra. Non è consentita la realizzazione di annessi agricoli con copertura piana.

Per i fabbricati rurali di particolare valore censiti dal P.R.G. (artt.81 e 82. delle presenti NTA) prevalgono le norme di cui al successivo "Capo VIII - Sottozona a Vincolo". I progetti di ampliamento degli edifici esistenti devono essere comunque sottoposti al parere della Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art.61 della LR n.34/92.

Per i manufatti condonati, a carattere precario non conformi strutturalmente alle normative vigenti, è consentito il recupero strutturale. **E' altresì consentito di ristrutturare tali edifici anche attraverso la demolizione e ricostruzione qualora l'intervento di ristrutturazione non sia possibile, fermo restando i volumi e le tipologie compatibili con la zona.** Per gli edifici condonati è consentita la completa demolizione ed in sostituzione la realizzazione in forma stabile di un ampliamento dell'edificio residenziale o dell'annesso esistente minore o uguale al 20% della volumetria del fabbricato principale o dell'annesso esistente semprechè tale volumetria non superi quella del manufatto condonato.

Tale possibilità viene esclusa nel caso di edifici classificati come edifici storici di rilevante valore storico-architettonico.

Il relativo progetto dovrà essere sottoposto alla Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art.61 della LR n.34/92.

Queste zone sono sottoposte alla tutela **orientata** di cui all'art.27 nonchè alle prescrizioni di base permanenti di cui al TITOLO IV delle NTA del PPAR relativamente alle Categorie Constitutive comprese in tali zone.

Le opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale, configurabili come opere di rilevante trasformazione (Titolo 5°, Capo 2°, delle NTA del PPAR e Circ.Reg.n.12/90) e previste dal P.R.G. in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate in futuro nelle stesse, dovranno essere sottoposte a verifica di compatibilità paesistico-ambientale in base alla normativa attualmente vigente o alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale qualora all'atto della progettazione delle opere siano state emanate le procedure per la V.I.A. (di cui all'art.64, lett.d, delle NTA del PPAR).

Nei limiti e nel rispetto di quanto previsto ai successivi artt.81, 82 ed 83 Le costruzioni **di cui agli artt.3, 4 della LR 13/90 nonché le costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione e gli allevamenti esistenti** alla data di adozione del presente P.R.G. e che risultino non più utilizzate per lo svolgimento dell'attività agricola (tale certificazione dovrà essere rilasciata dal servizio decentrato agricoltura, foreste e alimentazione competente per territorio) possono essere destinati a civile abitazione, mediante cambio di destinazione (onerosa), purchè non venga superato il limite massimo di **quattro** unità immobiliari residenziali per una **SUL** complessiva massima di **mq. 600** senza aumento di volumetria e superficie. Qualora le costruzioni esistenti superino tale limite è possibile derogare da tale valore purchè venga rispettato il numero di 4 unità immobiliari; il surplus volumetrico e/o di superficie residenziale eventualmente esistente non può essere trasferito (mediante demolizioni e/o trasformazioni sostanziali delle costruzioni) su altri immobili compresi nella stessa proprietà. E' consentita invece la trasformazione delle coperture (per adeguarle alle attuali esigenze residenziali) purchè le tipologie ed i materiali utilizzati risultino adeguati al panorama rurale tradizionale. Gli interventi che determineranno il cambio di destinazione dovranno essere opportunamente documentati, le ristrutturazioni ammesse, considerato il tipo di intervento debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale. I progetti di ristrutturazione di edifici di cui ai punti 1 - 2 - 4 e 5 del presente articolo dovranno essere esaminati dalla Commissione Edilizia integrata ai sensi della LR

n.34/92, inoltre le documentazioni relative ai progetti degli interventi di cui sopra dovranno essere ulteriormente specificate con un rilievo fotografico a 360° intorno all'immobile oggetto dell'intervento assumendo come punto di vista l'esterno dell'immobile stesso e con un piano quotato (in scala 1:200) che copra un perimetro circolare di almeno 50 ml. considerando l'immobile come centro. Gli eventuali immobili che sorgessero nel perimetro rilevato dal piano quotato dovranno essere rappresentati nei loro elementi esterni essenziali (distanza dall'immobile oggetto dell'intervento, ingombro, altezza delle fronti e dell'estradosso della sommità della copertura, tipo di copertura, elementi di finitura esterna, finestrate, ecc.).

ART.52 - SOTTOZONE AGRICOLE DI CONTATTO CON GLI SPAZI URBANI (EU)

Sono zone che a seguito dell'espansione disordinata delle zone urbanizzate e/o a causa della realizzazione di infrastrutture che hanno profondamente modificato il paesaggio rurale originario e/o per le previsioni di PRG si trovano o si troveranno a stretto contatto con l'edificato o addirittura intercluse rispetto alle altre zone agricole a causa di ostacoli fisici o antropici.

Queste sottozone periurbane si trovano a dover interagire con l'ambito urbanizzato in termini di relazioni ambientali e paesaggistiche; non sono vere e proprie zone agricole ma neppure zone urbanizzate, possono essere definite zone di "transizione" dove il P.R.G. ha l'obiettivo di assicurare innanzitutto condizioni di vivibilità che non diventino condizioni di marginalità e di trasformare, nel contempo, le stesse in ambiti di riqualificazione e di razionalizzazione dell'uso del territorio rurale.

L'attività agricola, in tali zone sarà consentita in tutte le sue forme con esclusione degli allevamenti zootecnici consentendo quelli per uso familiare.

Il P.R.G. attribuisce a queste zone una notevole importanza strategica e per questo motivo dovranno essere oggetto di un'accurata pianificazione ambientale ed agricola al fine di individuare le politiche di intervento e gli strumenti al fine di garantire la loro trasformazione o in zone di elevata specializzazione agricola compatibile con l'ambiente antropizzato e l'ambiente naturale, o in zone di filtro tra l'abitato e le infrastrutture viarie oppure tra l'abitato e le zone industriali ed artigianali.

L'Amministrazione Comunale si farà promotrice dell'adozione di uno specifico Regolamento Comunale onde garantire un uso corretto di queste aree.

In queste zone, in attesa di una diversa regolamentazione, si interviene con intervento edilizio diretto con le limitazioni che seguono:

- i Parametri da applicarsi nella sottozona EU sono quelli delle sottozone EN, le nuove costruzioni ammesse sono quelle **di cui agli artt.3, 8 e 10 della LR 13/90.**

- gli impianti di lavorazione, trasformazione, confezionamento e conservazione di prodotti agricoli e/o della lavorazione del legno sono consentiti purchè rientrino in un piano aziendale

Nei limiti e nel rispetto di quanto previsto ai successivi artt.81, 82 ed 83 Le costruzioni **di cui agli artt.3, 4 della LR 13/90 nonché le costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione e gli allevamenti esistenti** alla data di adozione del presente P.R.G. e che risultino non più utilizzate per lo svolgimento dell'attività agricola (tale certificazione dovrà essere rilasciata dal servizio decentrato agricoltura, foreste e alimentazione competente per territorio) possono essere destinati a civile abitazione, mediante cambio di destinazione (onerosa), purchè non venga superato il limite massimo di **quattro** unità immobiliari residenziali per una **SUL** complessiva massima di **mq. 600** senza aumento di volumetria e superficie. Qualora le costruzioni esistenti superino tale limite è possibile derogare da tale valore purchè venga rispettato il numero di 4 unità immobiliari; il surplus volumetrico e/o di superficie residenziale eventualmente esistente non può essere trasferito (mediante demolizioni e/o trasformazioni sostanziali delle costruzioni) su altri immobili compresi nella stessa proprietà. E' consentita invece la trasformazione delle coperture (per adeguarle alle attuali esigenze residenziali) purchè le tipologie ed i materiali utilizzati risultino adeguati al panorama rurale tradizionale. Gli interventi che determineranno il cambio di destinazione dovranno essere opportunamente documentati, le ristrutturazioni ammesse, considerato il tipo di intervento debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale. I progetti di ristrutturazione di edifici di cui ai punti 1 - 2 - 4 e 5 del presente articolo dovranno essere esaminati dalla Commissione Edilizia integrata ai sensi della LR n.34/92, inoltre le documentazioni relative ai progetti degli interventi di cui sopra dovranno essere ulteriormente specificate con un rilievo fotografico a 360° intorno all'immobile oggetto dell'intervento assumendo come punto di vista l'esterno dell'immobile stesso e con un piano quotato (in scala 1:200) che copra un perimetro circolare di almeno 50 ml. considerando l'immobile come centro. Gli eventuali immobili che sorgessero nel perimetro rilevato dal piano quotato dovranno essere rappresentati nei loro elementi esterni essenziali (distanza dall'immobile oggetto dell'intervento, ingombro, altezza delle

fronti e dell'estradosso della sommità della copertura, tipo di copertura, elementi di finitura esterna, finestre, ecc.).

ART.53 -RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

Fermo restando quanto prescritto al CAPO III del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal P.R.G., in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti l'adozione del P.R.G. sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie.

Per le costruzioni non più utilizzate per la conduzione del fondo è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso con la conseguente utilizzazione a fini residenziali non connessa all'attività agricola.

Le concessioni edilizie per le ristrutturazioni dovranno precisare i termini e le modalità di intervento.

Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal P.R.G. di cui appresso debbono essere sottoposti alla Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art.61 della LR n.34/92.

Al fine di consentire il recupero di edifici di valore ambientale di cui al presente articolo e di quelli di cui al TITOLO III delle presenti norme, è ammesso il mantenimento delle finestre esistenti anche se la loro superficie risulti inferiore a quanto prescritto dalle norme igienico-sanitarie di cui al regolamento edilizio.

Tale possibilità è ammessa anche nel caso di altezze inferiori interpianto rispetto a quelle minime prescritte.

CAPO VII - Sottozona a Vincolo

ART. 54 - DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE

Sono le sottozone del territorio comunale soggette a particolari limitazioni d'uso in relazione sia a disposizioni legislative che a specifici obiettivi di P.R.G..

Le disposizioni contenute nel successivo articolo vanno sovrapposte alle norme generali della Sottozona Urbanistica di appartenenza che definisce la destinazione primaria; la presenza di più sub-ambiti determina il prevalere di ulteriori vincoli sulla destinazione di zona primaria.

ART.55 - SOTTOZONE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

S – strade

In tali sottozone, che riguardano aree in adiacenza ai nodi stradali, aree intercluse all'interno di fasce infrastrutturali, aree a margine di strade panoramiche o di particolari punti panoramici, è istituito il vincolo di inedificabilità, fatti salvi gli interventi elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della circolare Min. LL.PP. n.5980 del 30/12/70. In tali zone sono consentiti interventi di ampliamento degli edifici esistenti solo nei modi e nei termini stabiliti dalla LR.n.34/75 e nel rispetto della normativa di zona urbanistica primaria di appartenenza.

In esse non sono consentite nuove costruzioni; al solo fine del recupero e mantenimento del patrimonio esistente sono ammessi, nell'ambito delle caratteristiche dimensionali preesistenti, che debbono rimanere inalterate, interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Per gli edifici non appartenenti alle Classi A e B è consentita la ristrutturazione edilizia.

L'edificio individuato al numero 164 del censimento del patrimonio rurale esistente, in aggiunta agli interventi di cui all'art. 82, potrà essere demolito e ricostruito con medesima volumetria e con maggiore distacco dalla strada, fermo restando le caratteristiche tipologiche dei fabbricati in zona agricola.

All'interno delle fasce di rispetto stradale sono sempre ammesse le costruzioni di cabine Enel e di altri manufatti tecnologici simili.

Nelle fasce di rispetto è consentita, salvo nelle strade panoramiche di cui alla Tavola degli Ambiti definitivi di Tutela, la realizzazione di attrezzature al servizio dell'utente della strada.

V – versanti

In queste sottozone valgono le prescrizioni di base permanenti di cui all'art.31 delle NTA del PPAR.

F - corsi d'acqua

In queste zone valgono le prescrizioni di base permanenti di cui all'art.29 delle NTA del PPAR.

C – crinali

In queste zone valgono le prescrizioni di base permanenti dell'art.30 delle NTA del PPAR.

G – galasso

Queste zone appartengono agli ambiti di cui L.n.431/85.

R – cimitero

Nell'area individuata in applicazione del rispetto cimiteriale possono essere autorizzati a titolo precario e temporaneo chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Nelle aree comprese all'interno delle zone di rispetto cimiteriale sono vietati interventi di nuove costruzioni e di ampliamento (ai sensi del RD 1265/1934, L.n. 983/1957, DPR 803/1975 e DPR 285/90) mentre sono ammessi quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 31 della L.457/1978.

Le destinazioni di zona indicate dal P.R.G. all'interno delle aree di rispetto cimiteriale rappresentano il riconoscimento delle realtà esistenti con le limitazioni di cui sopra.

ART. 56 - ZONE A VERDE PRIVATO (VILLE URBANE ED EXTRAURBANE) (VP)

Sono principalmente le zone interessate da ville urbane e suburbane con parco; il P.R.G. applica tale zonizzazione anche a quei complessi o edifici urbani ed extraurbani per i quali è ritenuto opportuno il mantenimento della tipologia ed a quelle aree nelle quali è previsto il mantenimento dello stato delle cose e dei luoghi.

Tali zone sono vincolate al mantenimento e potenziamento del verde esistente ed alla conservazione dei manufatti edilizi.

I parchi di pertinenza delle ville urbane e suburbane debbono essere conservati integri ed è fatto obbligo di curare lo stato di salute delle alberature esistenti e di provvedere al reimpianto di essenze autoctone e/o compatibili con le tipologie del parco nel caso di riduzione del patrimonio arboreo per qualsiasi motivo (calamità naturali, malattie, ecc.).

Costituendo il parco nella sua unitarietà elemento di valore ambientale da salvaguardare, qualsiasi intervento sulla vegetazione arborea presente nello stesso, è soggetto alla specifica autorizzazione di cui alla LR n. 7/85, anche nel caso i cui la specie oggetto dell'intervento non risulti compresa nella elencazione di cui all'art. 1 della LR n. 8/87.

Per gli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo **ed il frazionamento in più unità immobiliari** nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli stessi.

Sono consentite, con destinazione di accessori alla residenza, costruzioni totalmente interrato, fatto salvo il solo accesso carrabile (larghezza massima ml. 3,00).

E' consentito l'accorpamento e/o riorganizzazione delle volumetrie esistenti di corpi estranei agli edifici principali purchè non abbiano valore storico-ambientale o documentario. La ricomposizione dovrà essere improntata a valori architettonici propri e compatibili con i corpi principali del complesso storico. Nelle ville storiche e nei complessi edilizi sono consentite le sole destinazioni d'uso compatibili con il mantenimento e conservazione dell'edificio (ristoranti, alberghi, ecc..) da verificare caso per caso.

Nelle aree a verde privato di pertinenza di ville urbane e suburbane è consentita la realizzazione di campi da gioco (piscine, campi tennis, ecc..) che debbono risultare compatibili con la struttura del parco e delle relative piantumazioni ed essere realizzate esclusivamente a raso.

Nel caso di edifici soggetti a vincolo di conservazione di legge per le loro particolari caratteristiche storico-artistiche ed ambientali e di quelli individuati dal P.R.G., le costruzioni accessorie non possono essere realizzate in aderenza a tali edifici.

ART.56 bis - ZONE A VERDE PRIVATO (VPA)

(Integrato in seguito alla Del. del C.P. n.33 del 22/02/2000)

Sono le parti del territorio ubicate nelle frange urbane parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali esistenti, caratterizzate da tipologie edilizie a bassa densità.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla sottozona.

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti e sopraelevazioni, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione nel rispetto:

- aumento, una tantum, della SUL pari al 70% della SC esistente, con un limite massimo della volumetria pari a quella ottenibile nel lotto di pertinenza con un $I_f = 2 \text{ mc/mq}$;
- dei parametri edilizi di seguito indicati:

H : Altezza massima = 8,50 ml.

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.

Ds : Distanza dalla strada per le ricostruzioni = 10,00 ml.

Ds : Distanza dalla strada per gli ampliamenti = allineamento all'esistente con un minimo di m 5,00;

Ds : Distanza dalla strada per le sopraelevazioni = allineamento all'esistente.

Oltre alla residenza sono consentite le destinazioni compatibili e complementari alla residenza medesima fino al massimo del 30% della volumetria realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

ART. 57 - SOTTOZONE ARCHEOLOGICHE

Sono le sottozone destinate alla salvaguardia di aree archeologiche e finalizzate a consentirne la utilizzazione a scopi didattico-educativi.

Il PRG non individua le specificatamente le sottozone in quanto non cartografabili perchè oggetto esclusivamente di segnalazioni. Pertanto, nel caso di rinvenimenti dovrà essere predisposto apposito Piano Particolareggiato.

Fino alla adozione di tale Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (che ne regolamenti l'uso con le finalità di cui sopra) in tali aree è vietata qualsiasi costruzione e manomissione del suolo e dei reperti portati alla luce; ogni attività di modificazione, anche connessa all'uso agricolo del suolo che comporti scavi profondi, va preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza.

Nelle aree dove sono stati segnalati ritrovamenti archeologici è consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti atti a proteggere e valorizzare i ritrovamenti nonché la installazione a carattere precario di modeste attrezzature necessarie alla gestione dei siti.

ART. 58 - VINCOLI VARI

Ancorchè non indicate dal P.R.G. le aree sottoposte a vincolo ambientale (idrogeologico, archeologico, monumentale, paesistico e floristico) sono assoggettate alle relative normative di legge Nazionali e Regionali.

Inoltre nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti valgono, per l'edificazione le norme stabilite dalle regolamentazioni di legge in merito.

L'installazione, l'attivazione, la modifica degli impianti fissi di telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz, compresi gli impianti a microcelle, gli impianti mobili su carrato e gli impianti provvisori nonché gli impianti di ponti radio, dovranno rispettare il Regolamento Comunale per il Controllo dei Campi Elettromagnetici "CEM" approvato con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. Per ogni altra disposizione relativa agli impianti CEM non compresa nel presente articolo si fa riferimento alla L.R. n. 25/2001, nonché alla legge quadro 36/2001, al D.P.C.M. 08/07/2003, D.L.vo 259/2003, L.R. n. 7/2004, al R.E.C. e ad altri regolamenti, Comunali e non, specifici in materia.

Qualora il Comune non sia dotato del Regolamento Comunale per il Controllo dei Campi Elettromagnetici gli interventi sono subordinati ad apposita conferenza di servizi e alle disposizioni della normativa vigente.

È vietata l'ubicazione degli impianti di cui sopra nelle aree appartenenti alla sottozona A (residenziale di interesse storico-artistico) ad eccezione degli apparati WI-FI ed apparati HIPERLAN.

Titolo III - Prescrizioni Particolari di Tutela e Valorizzazione

Capo I - Salvaguardia del Sistema Idrico e Geologico

ART.59 - DEFINIZIONE DEL SISTEMA

Per sistema si intende l'insieme delle porzioni di territorio comunale in cui sono state individuate falde idriche destinate o destinabili ad usi idropotabili, aree geologicamente degradate ed aree instabili.

ART.60 - DEFINIZIONE ED OBIETTIVI DELLA SALVAGUARDIA DELLA ZONA DI APPROVVIGIONAMENTO DELLE FALDE IDRICHE

Il sistema idrico è costituito dall'insieme delle acque superficiali e delle acque profonde; la salvaguardia delle prime è affidata al loro corretto impiego ed alla depurazione, la salvaguardia delle

seconde necessita maggiore attenzione poiché su di esse è difficile un'azione diretta per cui risulta necessaria un'accurata opera di prevenzione.

Oggetto della salvaguardia:

Il sistema idrico profondo è costituito dall'insieme delle falde acquifere e dei terreni che le contengono. Il territorio con sistema idrico profondo a maggior valenza è situato nella parte centrale del territorio comunale in corrispondenza dei terreni afferenti alla dorsale calcarea; l'importanza degli acquiferi diminuisce verso oriente passando ai terreni Pliocenici ed ai depositi terrazzati.

Nella "Tav. P4" sono stati individuati degli ambiti di salvaguardia significativi per ogni risorsa in relazione alla sua importanza. Sono state distinte le aree di approvvigionamento a scopo idropotabile (acquedotto) da quelle di attuale impiego per usi diversi (fonti e sorgenti).

Obiettivo della salvaguardia:

Scopo della salvaguardia è principalmente quello di tutelare e recuperare qualitativamente le falde idriche all'uso idropotabile per poter poi valorizzare le eventuali caratteristiche peculiari delle acque delle diverse falde; inoltre si tende a conservare nel tempo la potenzialità dell'acquifero.

A tale scopo le zone sono state suddivise in:

- aree di protezione totale fonti e sorgenti;
- aree di protezione primaria;
- aree di protezione secondaria;
- aree degradate.

La presente normativa fa riferimento alle normative Nazionali e Regionali vigenti in materia introducendo nuovi elementi frutto della ricerca da parte di esperti e di esperienze in altri Paesi europei.

ART. 61 - AREE DI PROTEZIONE TOTALE DI FONTI E SORGENTI

Queste aree comprendono le strutture delle fonti stesse e gli spazi immediatamente circostanti per un raggio di m 30.

Salvaguardia

In tale area oltre agli interventi di recinzione e di canalizzazione di acque meteoriche, è permessa la manutenzione, il consolidamento ed il restauro delle sole strutture di captazione, eduazione e distribuzione della fonte.

ART. 62 - AREE DI PROTEZIONE PRIMARIA

All'interno del raggio di m 30 dalle sorgenti e fonti di cui all'articolo precedente e indicate nella Tav.P4 sono vietate quelle attività o destinazioni che possono, direttamente o indirettamente, inquinare la risorsa:

- a) dispersione, o immissione in fossi non impermeabilizzati o nel sottosuolo, di reflui, fanghi e liquami anche depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e/o strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di presidi fitosanitari (pesticidi, diserbanti, ecc.) e fertilizzanti chimici nonché qualsiasi forma di fertilizzazione;
- f) apertura di cave e pozzi idrici;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame;
- n) insediamento di pozzi perdenti o vasche di depurazione non a perfetta tenuta, fognature non a perfetta tenuta stagna, subirrigazione;
- o) aratura superiore a cm 50;
- p) le coltivazioni a vigneto, frutteto, ortaggi;
- q) gli allevamenti zootecnici.

Ulteriori maggiori dettagli sono riportati nella Tabella A.

I proprietari dei fondi in cui sono presenti aree di protezione primaria, nel caso in cui debbano richiedere la concessione edilizia sono obbligati a riportare, tra gli elaborati necessari per richiedere la concessione: l'ubicazione delle aree di protezione, il rilievo di tutti gli scarichi liquidi domestici e di attività produttive, l'ubicazione di pozzi a dispersione e di reti fognarie nonché la relazione illustrativa. Qualora l'intervento per il quale si richiede la concessione è compreso, anche parzialmente, all'interno di aree di protezione primaria il proprietario richiedente deve impegnarsi, con atto d'obbligo e le necessarie garanzie fidejussorie, ad attuare la chiusura e la bonifica dei pozzi perdenti esistenti; la resa a perfetta tenuta stagna o, meglio, l'allontanamento delle reti fognarie. L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri uffici, eserciterà il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori prescritti. In tali aree vanno favorite le colture erbacee permanenti, i prati, gli arbusti e le forme di rimboschimento.

ART. 63 - AREE DI PROTEZIONE SECONDARIA

E' la fascia di protezione esterna alla precedente e che sottende un'area di circa m 25 di raggio calcolata dal limite esterno dell'area di protezione delle fontie sorgenti in cui si applicano i divieti di cui ai precedenti articoli 61 e 32 fatta eccezione per:

- aratura superiore a cm 50;
- le coltivazioni a vigneto, frutteto, ortaggi.

ART. 64 - POZZI IDRICI

Oggetto della salvaguardia.

Preservazione e difesa del bene idrico sotterraneo da parte di possibili inquinamenti operati dalle attività antropiche. E' necessario prevedere al ripristino delle difese delle falde idriche seriamente compromessa da irrazionali interventi di sfruttamento delle risorse idriche.

Obiettivo della salvaguardia.

Riduzione delle possibilità di inquinamento delle falde più profonde da parte di acquiferi più superficiali o acque meteoriche dilavanti contenenti forti concentrazioni di sostanze inquinanti (nitrati, residui fitosanitari, sostanze organiche, ecc.).

Un fattore molto importante che determina la lacerazione di livelli separatori di acquiferi (orizzonti a bassa permeabilità) è l'esistenza sul territorio di pozzi idrici realizzati con metodi tradizionali (pozzi con tubi in cemento prefabbricato e senza cementazione interna).

Salvaguardia.

I pozzi idrici potranno essere realizzati previa concessione edilizia e la domanda dovrà essere accompagnata da una relazione firmata da un geologo responsabile della realizzazione dell'opera. I pozzi dovranno essere sempre eseguiti con tubi in p.v.c. atossico, in tubi di cemento o in tubi in acciaio, fenestrati e non, dovrà essere sempre prevista la cementazione per mantenere la separazione delle falde e per evitare l'ingresso delle acque correnti superficiali, dovranno essere dotati di idonea chiusura di protezione al boccapozzo.

Gli elaborati da presentare al momento della concessione sono i seguenti:

- planimetria della zona a scala non inferiore 1:2.000;
- stratigrafica del luogo dove verrà realizzato il pozzo;
- relazione idrogeologica contenente le modalità di esecuzione del pozzo idrico, valutazione della potenzialità idrica della falda e la quantità emunta a regime.

I proprietari di fondi che richiedano concessione edilizia per l'apertura di nuovi pozzi idrici sono obbligati a richiudere (con le modalità sopra indicate) i pozzi esistenti sul fondo e realizzati con tecniche tradizionali.

ART. 65 - AREE DEGRADATE

Per aree degradate si intendono quelle porzioni di territorio nelle quali l'utilizzo e lo sfruttamento della risorsa ne ha modificato fortemente l'originario aspetto morfologico oltre che ad innescare processi di alterazione o instabilità o rendendole potenzialmente vulnerabili sotto l'aspetto ambientale.

Sul territorio si rinvencono:

- aree sede di cave inattive (All.7 Settore Geologico-Geomorfologico);
- sistema idrico superficiale.

Il recupero delle cave esistenti sarà regolato dal Piano specifico di settore che dovrà essere redatto dalla Regione Marche (L.R. 37/80).

Qualora la Regione risultasse inadempiente trascorso un anno dall'approvazione del presente P.R.G., il Comune potrà esercitare i poteri sostitutivi e redigere uno specifico Piano di Recupero Ambientale dei siti delle attività estrattive sul proprio territorio.

Sistema idrico superficiale

Oggetto della salvaguardia.

Il sistema idrico superficiale è l'insieme degli specchi d'acqua artificiali e del reticolo idrografico che risulta costituito dai fossi Guardengo, Triponzio, Vallone, Santa Lucia e Selva (corsi d'acqua pubblici iscritti agli elenchi allegati al R.D. n.1775 del 11.12.1933) ed altri corsi d'acqua secondari.

Gli specchi d'acqua (laghi) esistenti sul territorio non esercitano particolare impatto dal punto di vista paesaggistico, risultando limitati arealmente e destinati ad uso irriguo.

Salvaguardia.

Tutto il reticolo idrografico così come si presenta, costituito dai fiumi, torrenti, rii e fossi non può essere modificato. L'apposizione di eventuali briglie in alveo, la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua e la sistemazione delle sponde potrà avvenire solamente se preceduta da apposita indagine idrogeologica che ne attesti la fattibilità dell'intervento.

Per ottenere la concessione per realizzare nuovi invasi è necessario presentare una relazione che attesti:

- la reale necessità alla realizzazione dell'opera (piano aziendale);
- la compatibilità dell'attività esercitata con la destinazione dell'area prevista dallo strumenti urbanistici;
- la possibilità di riempire l'invaso senza alterare l'equilibrio del reticolo idrografico.

Qualora lo sbarramento già realizzato non offra sufficienti garanzie di sicurezza, o le acque dell'invaso, per carenze di impermeabilizzazione del fondo, vengano a contatto con la falda idrica, è necessario decretare la chiusura del bacino e procedere allo svuotamento dello stesso e ripristino dell'originaria morfologia.

ART. 66 - AREE INSTABILI

Oggetto della salvaguardia.

Rientrano in questa categoria tutte quelle porzioni di territorio che, a seguito di forte antropizzazione o per cause prevalentemente naturali, presentano situazioni di instabilità gravitativa.

Obiettivi della salvaguardia.

Determinare una riduzione del rischio ambientale inteso come distruzione delle attività economiche, di danni a manufatti e danni corporali a persone, operando sul recupero dei manufatti esistenti e principalmente sul consolidamento del versante o limitatamente di parte dell'area interessata dal fenomeno. Inoltre, per i nuovi insediamenti, verificare, attraverso zonizzazioni operate da indagini, l'identificazione del rischio ambientale.

Salvaguardia.

A tal fine si dovrà redigere, per ogni area individuata, un "Piano particolareggiato di risanamento" dove vengono indicate le modalità di consolidamento e recupero dell'insieme suolo manufatti, la destinazione che si vorrà dare al territorio ed indicazioni sulla gestione del patrimonio recuperato.

Dal momento che una sensibile parte del territorio comunale è interessato da aree instabili, è necessario prevedere quanto segue:

- nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi si dovrà prevedere indagini geologiche di dettaglio che portino alla formulazione di zonizzazioni circa la vulnerabilità del territorio, la determinazione della pericolosità geologica ed alla riduzione del rischio sismico locale. Le indagini

andranno condotte da esperti nel settore (geologi) secondo i contenuti della tabella A e B (Circolare Regione Marche n.10 del 10.11.1987).

Capo II - Valorizzazione del Patrimonio Botanico Vegetazionale

ART. 67 - OGGETTO DELLA SALVAGUARDIA

La vegetazione presente nel territorio comunale è rappresentata principalmente da Elementi diffusi del paesaggio agrario, imboschimenti misti, impianti specializzati di olivo, ecc. e da paesaggio agrario di interesse storico.

ART. 68 - ALBERATURE STRADALI

Le alberature sono rappresentate da individui arborei di diversa grandezza o specie situati in filari lungo le vie di comunicazione stradali statali, provinciali e comunali.

La tutela è relativa ad elementi puntiformi, lineari e/o in piccoli gruppi.

Per le alberature stradali censite e per le alberature di specie diverse, anche se non riportate nelle cartografie di indagine, purchè rappresentate da individui arborei adulti (circonferenza almeno di cm 60 misurata a cm 130 dal suolo, regolarmente impiantati, di discreta conformazione e portamento), fermo restando quanto previsto nelle Leggi Regionali n° 7/85 e n° 8/87, valgono inoltre le seguenti norme:

- è vietato l'abbattimento
- è vietata la manomissione, le potature tipo capitozzatura e quelle realizzate con mezzi meccanici di tipo rotativo ed ogni intervento che ne pregiudichi lo stato di salute è concessa l'autorizzazione all'abbattimento solo nei casi di:

a) inderogabili esigenze attinenti a opere pubbliche o di pubblica utilità qualora sia stata accertata l'impossibilità di soluzioni progettuali alternative

b) di abbattimento indispensabile per l'edificazione di costruzioni edilizie

c) nei casi in cui sia stata accertata da un tecnico competente la totale compromissione delle strutture vegetative per motivi sanitari o di tipo diverso per cui si prospetti minaccia alla pubblica incolumità o pericolo di diffusione di malattie

d) nei casi di elementi arborei presenti in densità o distanze inopportune che non permettono uno sviluppo regolare ed armonico delle chiome e delle piante stesse

- nei casi di abbattimento autorizzato è obbligatorio il reimpianto di un numero di individui almeno doppio di quelli abbattuti: per la scelta delle specie ed il luogo è obbligatoria la consultazione dell'Ufficio Tecnico competente il cui parere ha potere vincolante. Tale Ufficio dovrà orientarsi in base all'elenco delle specie fornito in allegato e potrà anche avvalersi della consulenza di tecnici esterni abilitati per legge.

- sono ammesse solo le potature che comportino modeste riduzioni della chioma con mantenimento della forma originaria o di quella tipica della specie. Viene stabilita una fascia di rispetto di metri 3 dalla proiezione delle chiome in cui è vietato:

- accendere fuochi

- usare diserbanti

- eseguire lavori di scasso o arature con profondità superiori ai cm 30.

Nella realizzazione di opere pubbliche o di opere di edilizia privata, al momento della richiesta di approvazione e/o di concessione edilizia, è obbligatorio riportare nei progetti minimo in scala 1:500 la presenza di tutte le alberature con esatta indicazione delle specie, delle dimensioni e della localizzazione.

Per la scelta delle specie vanno privilegiate quelle autoctone indicate nell'allegato tab.VI, in casi particolari si può chiedere consulenza all'Ufficio Tecnico competente che fornirà indicazioni su eventuali specie o varietà più specificatamente adatte alla realizzazione di alberature stradali.

ART. 69 - ALBERATURE PODERALI

Tali alberature sono presenti nei campi coltivati, ai limiti dei confini di proprietà, agli incroci delle strade, sulle scarpate, etc.

Gli elementi censiti nella cartografia di indagine sono i più rappresentativi del patrimonio vegetale presente nel paesaggio agrario.

Per le specie comprese nell'elenco di cui alle leggi regionali n° 7/85 e n° 8/87, e per tutte le specie aventi valenza ecologica, storico-culturale e paesaggistica (es. gelso), permangono i disposti delle LL.RR sopra menzionate.

ART. 70 - VEGETAZIONE ARBUSTIVA STRADALE E PODERALE

Tale vegetazione è rappresentata da quella vegetazione erbacea, lianosa, arbustiva e sporadicamente arborea, che spesso colonizza le scarpate stradali e poderali e le aree incolte di altro genere che sono presenti lungo le vie di comunicazione.

Per la tutela di tale vegetazione si rimanda alle Leggi Regionali n° 7/85 e 8/87 estendendo quanto previsto anche ai filari di siepi ai filari di siepi presenti nelle zone già urbanizzate.

Dato il particolare valore naturalistico e paesistico di tale elemento si stabiliscono inoltre le seguenti norme:

- è istituita una fascia di rispetto di metri 3 dal limite di tale vegetazione all'interno della quale non sono consentiti interventi che possano pregiudicare lo stato di conservazione della vegetazione e la salute della fauna che in essa trova dimora: spargimento di diserbanti, antiparassitari nei periodi delle fioriture, accensione di fuochi.
- è fatto assoluto divieto di incendiare tali elementi anche al fine di controllare eventuali infestanti; tale controllo potrà essere effettuato solo con attrezzi manuali.
- è consentito eliminare specie invadenti od infestanti nei casi in cui queste abbiano manifestamente preso il sopravvento sulle altre specie e ne pregiudichino la sopravvivenza. (ailanto, rovo, vitalba, etc.)
- è vietato eseguire rimboschimenti con conifere.

ART. 71 - VEGETAZIONE RIPARIALE

La vegetazione ripariale è quella che si insedia lungo le rive dei fiumi e dei corsi d'acqua minori: è caratterizzata da elementi sia arbustivi che arborei che rivestono particolare importanza sia dal punto di vista naturalistico che di difesa del suolo.

Nelle tavole di indagine state individuate le zone in cui sono presenti esempi significativi di tale tipo di vegetazione.

Ai fini di tutelare tale componente si stabiliscono le seguenti norme:

- è costituita una fascia di rispetto dal limite esterno di tale vegetazione di metri 3 all'interno della quale non sono consentite lavorazioni profonde del suolo, accensione di fuochi, movimenti di terreno che provochino mutamenti del profilo della successione degli strati, e interventi di captazione delle acque che pregiudichino la sopravvivenza delle specie igrofile.
- l'utilizzo della vegetazione e la ripulitura degli alvei sono interventi consentiti ma deve esserne fatta comunicazione al Sindaco con cui si renda nota la superficie su cui si intende intervenire e gli scopi per cui si procede al taglio.

Le operazioni possono essere iniziate dopo 40 giorni dalla comunicazione nel caso in cui non si sia ricevuta nessuna risposta, previa acquisizione dell'autorizzazione del Corpo Forestale e nel periodo di riposo vegetativo.

ART. 72 - VEGETAZIONE DELLE AREE INCOLTE

E' la vegetazione presente nelle zone marginali caratterizzate da forte pendenza o situate in posti difficilmente accessibili e non adatti all'esercizio proficuo dell'agricoltura: questa è costituita per lo più da essenze arbustive e sporadicamente arboree.

Al fine di favorire l'instaurarsi delle specie spontanee e l'evoluzione della vegetazione naturale verso forme più evolute sia per scopi ecologico-naturalistici che di difesa del suolo, si prescrivono le seguenti norme.

In queste aree è vietato:

- il dissodamento, il decespugliamento, il pascolo ovi-caprino, l'introduzione di qualsiasi coltura agraria o forestale di tipo produttivo - industriale;
- il taglio a raso della vegetazione arbustiva ed arborea presente
- ogni tipo di edificazione fatta eccezione per le strutture per la difesa del suolo e la bonifica;
- eseguire rimboschimenti con conifere.

E' invece consentito:

- eseguire rimboschimenti con latifoglie autoctone;

- eliminare le infestanti tipo ailanto e robinia.

ART. 73 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE

E' la vegetazione presente nelle aree di pertinenza degli edifici rurali realizzata per scopi ornamentali. Questa, a causa delle specie utilizzate, rappresenta spesso un elemento fortemente in contrasto con l'ambiente circostante. Per salvaguardare l'integrità del paesaggio ,anche da un punto di vista naturalistico, si prescrivono di seguito delle norme per la realizzazione di tale vegetazione promuovendo l'uso delle specie autoctone e disincentivando quello delle specie non consone al paesaggio agrario e naturale.

ART.74 - REALIZZAZIONE DI VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN SOTTOZONA AGRICOLA NORMALE (EN) NELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI RURALI

Nella realizzazione o sistemazione delle aree esterne degli edifici in cui si preveda la messa a dimora di piante ad alto fusto od arbusti per scopi di arredo o per la costituzione disiepi di recinzione o confine dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:

- nella scelta delle essenze arboree una percentuale pari all'70% dovrà essere destinata a latifoglie autoctone e/o piante da frutto o ulivo;
- nella scelta delle essenze arbustive da siepe viene vietato l'uso di conifere per la scelta delle specie ci si deve orientare in base all'elenco di cui all'allegato alle presenti NTA: "Piante ed alberi indicati per le aree agricole e per le aree urbane".

All'atto della richiesta di autorizzazione per interventi di nuova edificazione o di ampliamento o di ristrutturazione, sarà obbligatoria la presentazione di planimetrie (firmate da un tecnico competente) in scala adeguata (1:500) su cui dovranno essere riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti o che si intendono mettere a dimora, con indicazione esatta della specie, delle dimensioni , della localizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione sarà vincolato al parere emesso dalla Commissione Edilizia sulla congruità del progetto relativo alla realizzazione a verde. Il controllo della realizzazione di quanto previsto sarà compito dell'Amministrazione Comunale.

ART. 75 - REALIZZAZIONE DI VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO E DI SALVAGUARDIA PAESISTICO - AMBIENTALE NELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI RURALI

Le zone agricole definite dal P.R.G. di interesse paesistico o di salvaguardia paesistico-ambientale sono ambienti particolari caratterizzati da elementi naturali o culturali di rilevante importanza.

Nella realizzazione di manufatti o strutture che possono rappresentare impatti negativi per il paesaggio agrario o naturale è necessario prevedere delle sistemazioni a verde che minimizzino ogni forma di inquinamento visuale, sonoro, atmosferico.

Nella valutazione dei progetti relativi alle nuove costruzioni l'Ufficio Tecnico prenderà anche in considerazione gli aspetti relativi alla possibilità di salvaguardare il paesaggio mediante adeguate progettazioni delle aree destinate a verde ornamentale . Sarà compito dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione dei relativi progetti, imporre la realizzazione di determinate tipologie di impianto valutate caso per caso.

Al fine di agevolare tale tipo di progettazione si forniscono le seguenti norme di carattere generale:

- nella scelta delle essenze arboree una percentuale pari all'80% dovrà essere destinata a latifoglie autoctone;
- nella realizzazione di siepi di recinzione o di confine è vietato l'uso di conifere ed è consigliato l'uso di specie autoctone di cui all'allegato alle presenti NTA: "Piante ed alberi indicati per le aree agricole e per le aree urbane".
- per la realizzazione di quinte vegetali di mascheramento è consentito l'uso di specie ornamentali anche non rientranti nella categoria delle essenze autoctone

ART. 76 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO VEGETALE PRESENTE NEL TERRITORIO URBANO

Le presenti norme vengono emanate in considerazione delle funzioni igienico ambientali ed estetiche svolte dal Verde Urbano, al fine di salvaguardare la qualità degli insediamenti urbani attraverso l'efficienza del patrimonio arboreo esistente, il suo mantenimento e la qualità dei nuovi impianti

ART. 77 - OGGETTO DELLA SALVAGUARDIA

L'ambito di applicazione è il seguente:

- a) aree urbanizzate o in via di urbanizzazione
- b) aree adibite a verde pubblico

Sono oggetto di protezione:

- a) gli alberi di qualsiasi specie aventi una circonferenza del tronco di almeno cm.60, misurata a cm. 130 dal suolo;
- b) gli alberi di qualsiasi specie con più tronchi, se almeno uno di essi presenta una circonferenza minima di cm.30;
- c) gli esemplari delle specie comprese nell'elenco di cui all'art. n° 1 della L.R. n° 8/87 ,quando la circonferenza del tronco misurata a cm 130 da terra sia pari o superiore a cm.30, anche quando non si abbia la conformazione di " alto fusto";
- d) gli alberi censiti nella cartografia di indagine;
- e) gli alberi singoli che, pur non avendo ancora raggiunto le misure di cui al punto a),costituiscono piante poste in sostituzione di alberi abbattuti;

- Non sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo gli alberi da frutto.

ART. 78 - NORME PER LA SALVAGUARDIA

Interventi vietati.

E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare in modo essenziale la struttura della chioma, o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi ubicati nell'ambito delle zone interessate dal presente regolamento.

Sono altresì vietati gli interventi di potatura delle branche e rami con diametro superiore a cm.15.

Come danneggiamento si considerano anche i disturbi arrecati alle zone delle radici, per una distanza dal tronco pari a m.2 di raggio, in particolare mediante :

- pavimentazione della superficie del terreno adiacente al tronco, con manto impermeabile (es. asfalto, cemento);
- scavi o ammassi di materiali;
- deposito o versamento di sali, oli, acidi o basi;
- asporto di terriccio.

Interventi prescritti

Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- recinzioni e rivestimenti con tavole come protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, come protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- innaffiatura delle piante nella zona di abbassamento freatico o delle acque sotterranee;
- impiego di terreno adatto in caso di inevitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi, per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
- impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona della radici, al fine di assicurare il nutrimento.

Le autorità competenti, nei confronti del proprietario o di altri aventi diritto di godimento, possono disporre, a spese di questi ultimi, determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari per la manutenzione degli alberi.

Il Comune può disporre che il proprietario consenta, a proprie spese, l'esecuzione di determinati interventi che egli stesso non sia in grado di compiere.

La manutenzione e la cura degli alberi protetti su strade pubbliche spettano agli uffici competenti del Verde stradale.

La protezione degli alberi contro i danni deve essere assicurata con provvedimenti adatti.

Eccezioni e deroghe

Ai divieti esposti in precedenza possono essere ammesse eccezioni qualora:

- a) il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome e non possa esimersi da questo obbligo;
- b) un'utilizzazione, ammessa secondo le norme urbanistiche, non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
- c) dall'albero provengano pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
- d) l'albero si presenti in gravi condizioni fitosanitarie e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile;
- e) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili.

Alla richiesta di esenzione deve essere allegata una sufficiente illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché un'illustrazione della localizzazione, della specie, dell'altezza della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare. In singoli casi possono essere richieste altre documentazioni (planimetrie al dettaglio, perizie di tecnici qualificati).

Protezione degli alberi nei procedimenti di licenza edilizia.

Nel caso di richiesta di licenza edilizia per un lotto che ricada nel campo di applicazione del presente regolamento, devono essere riportati nella planimetria gli alberi esistenti, la loro localizzazione, la specie, la circonferenza del tronco e della chioma.

Piantagioni di alberi in sostituzione

Nel caso di avvenuta autorizzazione all'abbattimento di una pianta, il richiedente è tenuto, a proprie spese, alla sostituzione ed al successivo mantenimento di alberi il cui numero, specie, dimensione e localizzazione sono indicate dall'Ufficio Tecnico.

L'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento della nuova pianta e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri del punto precedente.

Al posto di un nuovo impianto può essere anche autorizzato il trapianto di un esemplare già esistente nella stessa area, se questo è possibile senza prevedibili negative influenze sull'attecchimento e vitalità della pianta stessa. In quest'ultimo caso, il termine stabilito per il collaudo dell'attecchimento è spostato ad anni tre.

Non devono essere autorizzati impianti in sostituzione che possano implicare, nel breve periodo, una nuova richiesta di approvazione in deroga.

Per le specie da utilizzare ci si deve orientare nell'ambito dell'elenco fornito nella Tab. VIII.

Impianti di compensazione

Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune può pretendere il pagamento di una somma commisurata al valore degli alberi rimossi o distrutti, tenendo conto inoltre delle spese di piantagione di un nuovo esemplare in area pubblica.

Tali introiti vengono utilizzati dall'Amministrazione comunale per interventi diretti alla tutela, cura e sviluppo del Verde pubblico urbano.

ART. 79 - NUOVE REALIZZAZIONI

Piantagioni connesse alla costruzione di nuovi edifici

a) Tutti i progetti relativi alla nuova edificazione di immobili ed alla conseguente sistemazione delle aree adiacenti, private o condominiali, devono prevedere l'elenco delle piante arboree ed arbustive di cui è previsto l'impianto.

b) Le essenze arboree ed arbustive devono essere scelte tra quelle riportate nell'elenco allegato agli strumenti di pianificazione comunale per una percentuale minima dell'80%.

c) Le essenze arboree devono essere previste nella misura minima di una pianta ogni mq 100 di superficie libera e nella misura massima proporzionale alle dimensioni delle piante stesse a maturità.

ART. 80 - PERCORSO VERDE PEDONALE E CICLABILE

Oggetto

Il percorso pedonale previsto dal P.R.G. si snoda attraversando vari nuclei edilizi, toccando punti di rilevante interesse paesaggistico, naturalistico e storico-culturale.

L'obiettivo è quello di creare un itinerario verde che colleghi idealmente le varie realtà del paesaggio del territorio comunale permettendo ai cittadini una fruizione di tipo naturalistico e ricreativo.

L'Amministrazione Comunale entro un anno dall'approvazione del presente P.R.G. provvederà a redigere un apposito progetto esecutivo secondo le prescrizioni del presente articolo.

All'atto della richiesta di autorizzazioni o concessioni edilizie i proprietari dei fondi agricoli o urbani ricadenti nel percorso pedonale sono tenuti a verificare l'ubicazione della sede e la cessione o l'uso al Comune delle superfici occorrenti alla realizzazione.

Prescrizioni

- L'utilizzo è rigorosamente riservato ai pedoni e ciclisti. E' comunque consentito l'uso carrabile limitato ai residenti.

- Il percorso deve essere realizzato con materiali e tecniche semplici e di facile realizzazione aventi impatto positivo con l'ambiente circostante.

- E' vietato l'uso di manufatti in cemento.

- La larghezza deve essere , compatibilmente con le varie situazioni oggettive, di valore costante multiplo di m. 0,80 e non inferiore a metri 1,60.

- Nelle zone extra-urbane, laddove si sfruttino strade poderali o percorsi naturalmente esistenti, per la realizzazione del progetto sarà sufficiente migliorare la viabilità in atto mantenendo i materiali già presenti (terra battuta, breccino, terra inerbata, etc.). Si potranno effettuare piccoli interventi per la rimozione di ostacoli, irregolarità eccessive di percorso o per garantire la continuità dei tratti.

E' consentita la realizzazione di strutture solo con materiali in legno trattato (per es. ponticelli e camminamenti etc.).

- Laddove siano presenti situazioni di pericolo per la pubblica incolumità (scarpate, dirupi, etc.) è obbligatoria la realizzazione di staccionate tipo maremmane in legno.

- Nelle zone urbane la progettazione del percorso si adeguerà alle tipologie circostanti relative agli spazi verdi presenti o in via di realizzazione.

- L'organizzazione di un sistema segnaletico sarà fondamentale e prioritaria per la realizzazione del progetto: una serie di cartelli in lamiera montati su pali di legno dovranno essere localizzati nei vari punti di accesso e lungo tutto il percorso.

I cartelli conterranno indicazioni, informazioni, divieti, soste.

- La realizzazione del percorso comporterà anche delle opere a verde intese sia come nuove piantagioni o miglioramento della vegetazione esistente. Tali interventi saranno finalizzati a:

a) creazione di zone d'ombra nei casi in cui non siano presenti alberature o forme di vegetazione idonee;

b) identificazione del tracciato nel caso in cui questo non sia facilmente individuabile;

c) realizzazione di impedimenti od ostacoli per evitare gli ingressi di mezzi motorizzati o cicli;

d) realizzazioni di protezioni per le zone adiacenti al percorso (es. campi coltivati);

e) segnalazione di punti panoramici con alberi di alto fusto;

f) arredo e miglioramento estetico di tratti presentanti attrattive di valore;

g) creazione e delimitazione di aree di sosta.

Le varie tipologie degli impianti dovranno essere perfezionate in sede esecutiva.

Come indirizzi di carattere generale valgono le seguenti norme:

- tutti gli impianti debbono essere progettati in maniera da richiedere un basso o nullo grado di manutenzione;

- nelle specie da utilizzare sono da privilegiare quelle autoctone e nei casi in cui vi sia l'esigenza dell'impiego di specie ornamentali(zone urbane) queste debbono avere caratteristiche di alta adattabilità e rusticità.

- la scelta delle specie deve essere fatta in modo da non creare elementi non consoni al paesaggio circostante ed alla vegetazione naturale presente; una percentuale pari al 90% deve essere compresa negli elenchi in allegato;

- nella messa a dimora di piante di alto fusto le distanze di impianto devono essere tali da non rendere successivamente necessari interventi di potatura;

- le zone ad alta percettività visiva debbono essere salvaguardate dal punto di vista visuale, in questi casi va limitato l'uso di piante arboree.

Capo III - Recupero e Valorizzazione degli Edifici e Manufatti Extraurbani

ART.81 – OGGETTO DELLA TUTELA

Il P.R.G. in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesistico-ambientale regionale, effettua un censimento del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico-documentario.

Tutti i fabbricati e manufatti urbani ed extraurbani sono stati oggetto di valutazione di natura morfologica, tipologica e costruttiva e sono stati classificati in due insiemi ai fini di dettare delle norme di tutela

- fabbricati colonici
- manufatti urbani ed extraurbani di valore artistico.

ART.82 - FABBRICATI COLONICI

I fabbricati colonici censiti sono stati suddivisi in quattro classi a seconda del loro valore:

Classe A: - Fabbricati rurali di rilevante valore.

Comprende i fabbricati colonici di particolare valore architettonico, tipologico e storico documentario e in condizioni di conservazione della struttura originaria tipologica e costruttiva tali da consentirne il recupero e/o il mantenimento alla originaria configurazione.

Classe B: - Fabbricati rurali di valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza del patrimonio edilizio rurale tradizionale da salvaguardare sia per la integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive) sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dell'ambiente con nuove costruzioni non conformi); nel caso di mutamento della destinazione d'uso è consentito l'adeguamento delle aperture sulle facciate mantenendo però l'unità compositiva delle stesse.

Classe C: - Fabbricati rurali di valore ambientale.

Comprende i fabbricati anche di recente realizzazione che, pur non presentando rilevanti caratteristiche architettonico/tipologiche, costituiscono presidio dell'attività rurale in atto e che per mantenersi in situ necessita di tutta una serie di adeguamenti tipologico/tecnici e pertanto, non essendo necessario salvaguardare l'integrità del manufatto, possono essere soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con i limiti e le condizioni definiti dalle norme di zona.

Classe D: - Fabbricati rurali di recente realizzazione.

Comprende i fabbricati di recente realizzazione e che non presentano particolare pregio architettonico e/o tipologico e pertanto, poichè non costituiscono testimonianza dell'attività agricola, possono essere soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con i limiti e le condizioni definiti dalle norme di zona.

Il P.R.G., in relazione alla suddetta classificazione, stabilisce le seguenti modalità di intervento nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona agricola in cui il bene individuato risulta localizzato.

- **Per gli edifici della Classe A** sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 31 della Legge 457/78; la stessa prescrizione va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - insieme unitario con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi.

Il P.R.G. inoltre, al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva di tali fabbricati individua un ambito di tutela zonizzato come "zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale" all'interno del quale (vedi art.51) non sono consentite nuove costruzioni; l'eventuale realizzazione delle costruzioni accessorie ammesse dalla normativa di cui all'art.51 citato dovrà essere effettuata con tipologie e materiali tradizionali e non potrà avvenire a meno di 50 mt. dal fabbricato individuato.

Sono ammesse ricomposizioni volumetriche e/o accorpamenti di accessori esistenti a distanze inferiori ai 50 ml. nel rispetto delle tipologie tradizionali ed originali.

- **Per gli edifici della Classe B**, in aggiunta a quanto previsto per gli edifici di classe A, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali e caratteristici, nonchè, qualora consentito dalla normativa della zona e nei limiti della stessa, eventuali ricomposizioni e/o integrazioni volumetriche finalizzate al raggiungimento di un adeguato livello di comfort abitativo.

Qualora l'intorno del bene individuato non risulti assoggettato a normativa di tutela mediante la zonizzazione di cui all'art.48 delle presenti norme, eventuali fabbricati residenziali ammessi (costruzioni di cui al punto 1 dell'art.49) non possono essere realizzati a meno di 20 mt. computati da ogni punto degli edifici presenti nella scheda del complesso censito.

Nuove costruzioni accessorie di cui ai punti 2 e 3 dell'art.49 citato, qualora ammesse, debbono essere realizzate a non meno di 40 mt. computati da ogni punto degli edifici presenti nella scheda del complesso censito.

L'Amministrazione Comunale, entro tre anni dall'entrata in vigore del Piano provvederà all'eventuale integrazione e/o aggiornamento del censimento di cui al presente articolo, fermo restando che è in facoltà della stessa assoggettare alla normativa di cui sopra fabbricati rurali che, ancorchè non censiti, vengano ritenuti meritevoli di conservazione in sede di più specifica e dettagliata valutazione.

Per i manufatti residenziali di cui alle classi A e B al fine del mantenimento delle tipologie edilizie originali sono ammesse superfici finestate ed altezze interpiano inferiori rispetto ai minimi consentiti dal regolamento edilizio.

- Per gli edifici della Classe C e D, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.31 della L.n.457/78 nel rispetto delle diverse destinazioni di zona.

ART.83 - MANUFATTI URBANI ED EXTRA URBANI DI VALORE ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO

I manufatti extraurbani ed urbani di particolare valore artistico e/o storico-documentario, (quali ville, fonti, edicole, mulini, case di terra, ruderi di varia natura, ecc.) non altrimenti tutelati dal P.R.G. con apposita norma e/o zonizzazione vengono espressamente segnalati nelle tavole di progetto e soggetti alla seguente normativa di salvaguardia:

- E' fatto divieto di manomettere in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo i manufatti censiti dal P.R.G. riportati nelle tavole di progetto e nelle stesse elencati, nonchè adibirli ad utilizzazioni improprie che possano comprometterne la conservazione e/o il recupero.

Gli interventi ammessi su tali manufatti sono esclusivamente quelli di restauro e risanamento conservativo, finalizzati al recupero delle originarie caratteristiche formali e tipologiche anche attraverso l'eliminazione degli elementi estranei.

Qualora l'indicazione numerica è apposta su manufatti (ville o chiese) insistenti su zonizzazioni aventi apposita normativa a verde privato prevale quest'ultima e l'indicazione numerica riveste il solo valore di specificazione censuaria.

Viceversa qualora l'indicazione è apposta su manufatti con zonizzazione non congruente (vedi chiese di campagna in zona agricola) l'indicazione riveste carattere normativo ai fini dell'intervento consentito. L'Amministrazione Comunale entro un anno dall'approvazione del P.R.G., provvederà all'eventuale integrazione del censimento operato dal P.R.G., nonchè alla formulazione di uno specifico Piano di Recupero avente per oggetto tali manufatti.

Per i fabbricati residenziali di cui alle classi A e B al fine del mantenimento delle tipologie edilizie originali sono ammesse superfici finestate ed altezze interpiano inferiori rispetto ai minimi consentiti del regolamento edilizio.

Titolo IV - Disposizioni Transitorie e Finali

Capo I - Disposizioni Transitorie

ART.84 - VALIDITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA DELLA ADOZIONE DEL P.R.G.

Le Concessioni e le Autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G. e non poste in essere con l'inizio dei lavori, entro i termini di validità delle stesse, possono essere rinnovate solo se conformi al P.R.G. fatto salvo quanto stabilito dal successivo art.86.

ART.85 - SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE

Quando non sia specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici esistenti non conformi alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. possono essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e atti a garantire l'incolumità in caso di edifici pericolanti.

Nelle Sottozone D è consentita anche la manutenzione straordinaria.

Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle prescrizioni del P.R.G.. Per gli edifici di civile abitazione in zona agricola con autorizzazione antecedente il 1967 sono consentiti

ampliamenti dei fabbricati esistenti fino al 20% con un massimo assoluto di mc.1000 ed altezza di ml.7,50, nel rispetto delle tipologie edilizie e delle distanze dai confini delle zone di appartenenza.

ART. 86 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

I Piani Particolareggiati approvati e i Piani Attuativi vigenti e/o regolarmente approvati e convenzionati prima della adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore, anche se non rispondenti al P.R.G., e saranno ultimati così come previsto nei precedenti Artt.29 e 44. Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi art.8) che non comportino migliorie o addizioni.

ART.87 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A partire dalla adozione del P.R.G. e sino all'approvazione dello stesso per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il P.R.G. adottato si applicano le misure di salvaguardia di cui alla L. n°517/66 e secondo quanto disposto dall'art.39 della L.R. n°34/92.

Capo II - Disposizioni Finali

ART.88 - CALCOLO DEGLI STANDARDS

Ai sensi degli artt.3-4 del D.L. n°1444/68 per il calcolo degli standards sono state computate le seguenti zone:

1) Sottozona di Interesse Generale:

- Parco Pubblico Urbano (V1)

2) Sottozona di Interesse Collettivo

a) Attrezzature per l'istruzione:

- Asilo Nido (F1);

- Scuola Materna (F2);

- Scuola dell'obbligo (F3);

b) Attrezzature di interesse comune:

- Sanitarie Assistenziali (F4).

- Sociali e Culturali (F5);

- Religiose (F6).

- Amministrative e di servizio (F7)

c) Parcheggi pubblici (P)

d) Verde Pubblico:

- Attrezzato (V2);

- Sport con attrezzature (V3);

ART.89 – PARCHEGGI

In aggiunta alle aree di Parcheggio Pubblico di cui agli articoli precedenti delle attuali norme, nelle nuove costruzioni comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per Parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione in applicazione all'art. 41 - sexies della L. n. 1150/42 così come modificato dall'Art. 2 della L. n. 122/89.

Spazi per parcheggio devono intendersi tutte le aree necessarie alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

Nelle attrezzature commerciali, così come definite nel precedente art.10 – Destinazioni d'uso – dovranno avere, in aggiunta ai o parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico previsti dalle vigenti leggi, la disponibilità minima di aree destinate a parcheggi a disposizione dei clienti così quantificate:

- **Esercizi di vicinato:**

EdV

(art.41 sexies della 1150/42)

- **Medie strutture di vendita:**

M1/A mq 80 ogni 100 mq di sup. di vendita (sv)

(art.41 sexies della 1150/42)

M1/E mq 80 ogni 100 mq di sup. di vendita (sv)

(art.41 sexies della 1150/42)

M2/A mq 150 ogni 100 mq di sup. di vendita (sv)

(art.41 sexies della 1150/42)

M2/E mq 100 ogni 100 mq di sup. di vendita (sv)

(art.41 sexies della 1150/42)

- **Grandi strutture di vendita:**

G1/A mq 250 ogni 100 mq di sup. di vendita (sv)

(art.41 sexies della 1150/42)

G1/E mq 200 ogni 100 mq di sup. di vendita (sv)

(art.41 sexies della 1150/42)

I valori sono stabiliti in mq di superficie a parcheggio, comprensiva degli spazi di manovra, per ogni 100 mq di superficie utile (su); per ogni 100 mq di superficie fondiaria (sf) o per ogni 100 mq di superficie di vendita (sv).

I Parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne di pertinenza oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte delle pertinenze dell'edificio, purché siano a questo asservite con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascrivere nei registri immobiliari a cura del proprietario.

Oltre alla dotazione dei posti auto sopra citati é consentita, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le caratteristiche dell'utenza, la realizzazione di autorimesse sotterranee di uso pubblico e/o privato.

Ferma restando l'osservanza delle prescrizioni relative agli interventi edilizi, tali autorimesse dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) il dimensionamento deve essere definito in relazione alle caratteristiche geometriche e funzionali della rete viaria cui sono collegate e conformemente alle misure per l'organizzazione del traffico urbano;
- b) essere completamente interrato.

ART. 90 – DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 41 quater della legge Urbanistica n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammesse deroghe alle prescrizioni di P.R.G. nei limiti di cui all'art. 68 della L.R. n. 34/92.

ART.90bis - INTERVENTI SOTTOPOSTI A V.I.A. (valutazione di impatto ambientale)

(Integrato in seguito alla Del. del C.P. n.33 del 22/02/2000)

Oltre a quanto previsto dal PPAR e dalle leggi vigenti per gli interventi da sottoporre a valutazione di impatto ambientale la redazione del progetto definitivo della strada di circonvallazione relativa al tratto aderente al capoluogo dovrà essere eseguita previa Valutazione di Impatto Ambientale che dovrà tenere conto del riconoscimento dell'intero versante di ambito territoriale sottoposto a massima tutela (ambientale e paesaggistica), al netto delle aree di espansione previste dal P.R.G..

ALLEGATI alle N.T. d'A. del P.R.G.:

Schemi

- Edificazione della Sottozona C5 (Via Garibaldi):
- Situazione attuale;
- Situazione futura.

Tabelle

- Settore Botanico Vegetazionale:

- Piante ed Alberi indicati per le aree agricole e per le aree urbane

- Settore Geologico Geomorfologico:

- Tabella A

Settore Botanico Vegetazionale

ALLEGATO

DELLE PIANTE ED ALBERI INDICATI PER LE AREE AGRICOLE E PER LE AREE URBANE

AREE AGRICOLE

ALBERATURE SPARSE E STRADE VICINALI E PODERALI

- GELSI	(Morus alba ecc.)
- TIGLI	(Tilia platifylla)
- ORNIELLO	(Fraxinus ornus)
- ACERI	(Acer spp.)
- OLMO SIBERIANO	(Ulmus microphylla)
- ROVERELLA	(Quercus pubescens)
- ALLORO	(Laurus nobilis)
- SORBI	(Sorbus domestica ecc.)
- CORNIOLI	(Cornus mas e Cornus sanguinea)

ALBERATURE BASSE, SIEPI E CESPUGLI

- NOCCIOLO	(Corylus avellana)
- ALLORO	(Laurus nobilis)
- BIANCOSPINO	(Crataegus oxyacantha)
- ORNIELLO	(Fraxinus ornus)
- VITALBA	(Vitalba spp.)
- CAPRIFOGLIO	(Lonicera caprifolium)
- MELOGRANO	(Punica granatum)
- ROSA CANINA	(Rosa canina)
- ROSA DI S.GIOVANNI	(Rosa sempervirens)
- ILATRO COMUNE	(Phyllirea latifolia)

SIEPI STRADALI

- ALLORO	(Laurus nobilis)
- BOSSO	(Buxus sempervirens)
- BIANCOSPINO	(Crataegus oxyacantha)
- ROVO COMUNE	(Rubus ulmifolius)
- SPINO GATTO	(Paliurus spinachristi)
- LIGUSTRO COMUNE	(Ligustrum vulgare)

AREE URBANE

SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE PER GIARDINI E PARCHI

- TIGLI	(<i>Tilia cordata</i> e <i>t. platifolia</i>)
- PLATANI	(<i>Platanus acerifolia</i> , <i>p. orientalis</i>)
- ROVERELLA	(<i>Quercus pubescens</i>)
- PIOPO CIPRESSINO	(<i>populus "nigra"</i> - <i>italica</i>)
- ACERI	(<i>Acer</i> spp)
- GELSO	(<i>Morus alba</i>)
- PINO D'ALEPPO	(<i>Pinus halepensis</i>)
- PINO DOMESTICO	(<i>Pinus pinea</i>)
- BAGOLARO	(<i>Celtis australis</i>)
- LECCIO	(<i>Quercus ilex</i>)
- CEDRO DEL LIBANO	(<i>Cedrus Libani</i>)
- CEDRO DELL'IMALAIA	(<i>Cedrus deodara</i>)
- MAGGIOCIONDOLO	(<i>Cytisus laburnum</i>)
- MAGNOLIA	(<i>Magnolia grandiflora</i>)
- IPOCASTANO	(<i>Arsculus hippocastaneum</i>)
- ACACIE	(<i>diverse specie</i>)
- MOMOSA di Costantinopoli	(<i>Albizia julibrissin</i>)
- AGRIFOGLIO	(<i>Ilex aquifolium</i>)
- ALATERO	(<i>Rhamnus alaternus</i>)
- CATALPA	(<i>catalpa</i> spp.)
- ALBERO di GIUDA	(<i>Cercis siliquastrum</i>)
- CARPINO BIANCO	(<i>Carpinus betulus</i>)
- CARPINO NERO	(<i>Ostrya carpinifolia</i>)
- LAGESTROEMIA Indica	(<i>Chamaecyparis exceisa</i>)
- PALMA RUSTICA	(<i>Pyrus amigdaliformis</i> + <i>P. salicifolia</i>)
- PARATELLO	(<i>Olea europea</i>)
- OLIVO	(<i>Eleagnus angustifolia</i>)
- OLIVO di BOEMIA od OLIVAGNO	(<i>Calcedrus decurrens</i>)
- CEDRO della California	(<i>diverse specie</i>)
- PRUNUS	(<i>diverse specie</i>)
- GINEPRO	(<i>diverse specie</i>)
- GINKO biloba	(<i>diverse specie</i>)
- VIBURNO	(<i>Syringa vulgaris</i>)
- LILLA'	(<i>Alnus glutinosa</i>)
- ONTANO	(<i>Sorbus domestica</i>)
- SORBO comune	(<i>Fraxinus angustifolia</i>)
- FRASSINO	(<i>Fraxinus ornus</i>)
- ORNIELLO	(<i>Sambucus nigra</i>)
- SAMBUCO	

- TAMERICIO	(Tamarix gallica - T. africana)
- AGAZZINO	(Pyracantha coccinea)
- NOCCIOLO	(Corylus avellana)
- GINESTRA	(Spartium junceum)
- SCOTANO	(Cotynus coggygra)
- OLEANDRO	(Nerium oleander)

SPECIE DI ALBERI CONSIGLIATI PER INTERVENTI DI PIANTUMAZIONE (ZONE AGRICOLE ED URBANE)

- QUERCIA ROVERELLA	(Quercus pubescens-lanuginosa)
- FARNIA	(Quercus robur)
- ROVERE	(Quercus petrae)
- LECCIO	(Quercus ilex)
- CIPRESSO COMUNE	(Cupressus sempervirens)
- PIOPPO NERO	(Populus nigra)
- ACERO CAMPESTRE	(Acer campestre)
- ACERO DI MONTE	(Acer pseudoplatanus)
- ACERO MINORE	(Acer monspessolanum)
- SALICE ROSSO	(Salix purpurea)
- SALICE FRAGILE	(Salix fragilis)
- SALICE DA CESTE	(Salix triandra)
- CEDRI	(Cedrus atlantica)
- NOCI	(Juglans regia)
- CILIEGI	(Prunus avium)
- OLIVO	(Olea aeuropa)
- GELSO	(Morus alba)
- PLATANO	(Platanus)
- TASSO	(Taxus baccata)
- ALLORO	(Laurus nobilis)

SETTORE GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO

ALLEGATO

TABELLA A

NORMATIVA PER LE ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE
ZONA DI PROTEZIONE PRIMARIA

USI SPECIFICI, ATTIVITA' E SINGOLE FUNZIONI OGGETTO DI REGOLAMENTAZIONE	DISCIPLINA PER LE ATTIVITA' ESISTENTI - NUOVE
A) RETI FOGNARIE E COLLETTORI VARI	
A1 - FOSSE BIOLOGICHE O IMHOF	IMPERMEABILIZZARE IMPERMEABILIZZARE
A2 - POZZI NERI A TENUTA	ELIMINARE VIETARE
A3 - POZZI PERDENTI	ELIMINARE VIETARE
A4 - SUBIRRIGAZIONE	ELIMINARE VIETARE
A5 - COLLETTORI ACQUE NERE E MISTE	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI (impermeabilizzazione degli scavi; uso di tubazioni ad altissima resistenza alla rottura)
A6 - CANALI DI SCOLO A CIELO APERTO DI ACQUE BIANCHE	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI (interventi di impermeabilizzazione del fondo e delle fiancate ovvero realizzazione di tubazioni di convogliamento e allontanamento)
A7 - CANALI DI SCOLO A CIELO APERTO DI ACQUE NERE E MISTE	ELIMINARE VIETARE
A8 - CANALIZZAZIONI IRRIGUE	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI
A9 - COLLETTORI IRRIGUI	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI
A10 - CISTERNE INTERRATE DI IDROCARBURI	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI impermeabilizzazione degli scavi
A11 - OLEODOTTI	VIETARE
B) USI AGRICOLI E GESTIONE DEL VERDE	
B1 - CENTRI AZIENDALI CON ALLEVAMENTO ZOOTECNICO	TRASFERIRE VIETARE
B2 - LAGONI DI ACCUMULO DI LIQUAMI ZOOTECNICI IN TERRA BATTUTA	ELIMINARE VIETARE
B3 - POZZI NERI A TENUTA PER LIQUAMI ZOOTECNICI	ELIMINARE VIETARE
B4 - STABULAZIONE DI CAPI ANIMALI SU AREE ESTERNE	
B5 - CENTRI DI PRIMA LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI (senza allevamento)	TRASFERIRE VIETARE

SEGUE
TABELLA A
NORMATIVA PER LE ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE
ZONA DI PROTEZIONE PRIMARIA

B6 - SPANDIMENTO DI LIQUAMI ZOOTECNICI	VIETARE VIETARE
B7 - TRATTAMENTI CON PRESIDI SANITARI	VIETARE VIETARE
B8 - DISTRIBUZIONE DI FANGHI BIOLOGICI E COMPOSTI DA RIFIUTI E FANGHI	VIETARE VIETARE
B9 - CONCIMAZIONE TRADIZIONALE CHIMICA	VIETARE VIETARE
B10 - CONCIMAZIONE TRADIZIONALE CON LETAME	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI (solo per impianti colturali ammessi)
B11 - IRRIGAZIONE CON ACQUE SUPERFICIALI	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI (divieto di tecniche a sommersione e scorrimento di acque superficiali con caratteristiche non idonee)
B12 - IRRIGAZIONE CON ACQUE SOTTERRANEE	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI (solo con acque di pozzi scavati perlomeno in zona di protezione secondaria)
B13 - POZZI PER ACQUA	CHIUDERE VIETARE (con progetto di bonifico)
USI SPECIFICI, ATTIVITA' E SINGOLE FUNZIONI OGGETTO DI REGOLAMENTAZIONE	DISCIPLINA PER LE ATTIVITA' ESISTENTI NUOVE
C) ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI, MANIFATTURIERE E DI SERVIZIO VARIE	
C1 - ATTIVITA' COMPORTANTI ACQUE REFLUE DI LAVORAZIONE CONTAMINATE (anche se trattate e scaricate in fognatura)	TRASFERIRE VIETARE
C2 - ATTIVITA' DI DETENZIONE E STOCCAGGIO DI MATERIE PRIME PERICOLOSE E/O PRODUZIONE DI RIFIUTI PERICOLOSI E/O TOSSICI E NOCIVI	TRASFERIRE VIETARE
C3 - LAVORAZIONI COMPORTANTI CADUTA DI POLVERI CONTAMINANTI SU COPERTURE E SUPERFICI DI PERTINENZA	TRASFERIRE VIETARE
C4 - ATTIVITA' ESTRATTIVE E/O MINERARIE (comprese quelle di lavorazione di inerti)	TRASFERIRE VIETARE
C5 - LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE DI MATERIALI LAPIDEI	TRASFERIRE VIETARE
D) ATTIVITA' DI DEPOSITO E STOCCAGGIO, COMMERCIO ALL'INGROSSO, INFRASTRUTTURE TECNICHE, DI SERVIZIO	

SEGUE
TABELLA A
NORMATIVA PER LE ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE
ZONA DI PROTEZIONE PRIMARIA

D1 - DEPOSITO STOCCAGGIO DI MATERIALI LIQUIDI PERICOLOSI (ad es. acidi, solventi)	TRASFERIRE VIETARE
D3 - STOCCAGGIO SOTTERRANEO IDROCARBURI	TRASFERIRE VIETARE (adeguare alle prescrizioni relative alle tubazioni impermeabilizzazioni di fondo e delle pareti)
D4 - DEPOSITO E STOCCAGGIO DI MATERIALI PULVERULENTI NOCIVI ALLA ACQUE	TRASFERIRE VIETARE
D5 - CONSERVAZIONE STOCCAGGIO DI MATERIE DEPERIBILI DA ASSOGGETTARE A TRATTAMENTI CON SOSTANZE PERICOLOSE	TRASFERIRE VIETARE
D6 - MAGAZZINI FRIGOFERI CON IMPIEGO DI ACQUA COME FLUIDO DI SCAMBIO TERMICO	TRASFERIRE VIETARE
D7 - ATTIVITA' DI AUTOTRASPORTI	ADEGUARE VIETARE (impermeabilizzazione piazzole lavaggio; impianti di raccolta e dislocazione acque piovane)
D8 - ATTIVITA' DI AUTORIPARAZIONE E DI RIPARAZIONE DI MACCHINE UTENSILI	ADEGUARE VIETARE (come D7)
D9 - CENTRI DI AUTOROTTAMAZIONE E ROTTAMAZIONE	TRASFERIRE VIETARE
E) ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'USO PUBBLICO	
E1 - DISCARICHE DI RIFIUTI (anche inerti)	TRASFERIRE VIETARE
E2 - ALTRI IMPIANTI PER IL TRATTAMENTO E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI	VIETARE
E3 - IMPIANTI PER IL TRATTAMENTO E LA DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE	VIETARE
E4 - MACELLI E MERCATI DI BESTIAME	VIETARE
E5 - CENTRALI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E TERMICA	VIETARE
E6 - CENTRI, AZIENDE E STAZIONI DI TRASPORTO PUBBLICO	VIETARE
USI SPECIFICI, ATTIVITA' E SINGOLE FUNZIONI OGGETTO DI REGOLAMENTAZIONE	DISCIPLINA PER LE ATTIVITA' - ESISTENTI - NUOVE
F) ATTIVITA' DI SERVIZIO GENERALE	

SEGUE
TABELLA A
NORMATIVA PER LE ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE
ZONA DI PROTEZIONE PRIMARIA

F1 - CENTRI OSPEDALIRI E CASE DI CURA	VIETARE
F2 - CENTRI CARCERARI E CASERME	VIETARE
F3 - SERVIZI CIMITERIALI	VIETARE
F4 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI (soddisfare le prescrizioni dei relativi punti in A e in B)
F5 - BACINI IDRICI PER NAUTICA, MOTONAUTICA E PESCA SPORTIVA	VIETARE
F6 - CENTRI SPORTIVI CON ATTIVITA' DI BALNEAZIONE	VIETARE
F7 - CAMPEGGI ED AREE ATTREZZATE PER ROULOTTES	VIETARE
F8 - PARCHEGGI PUBBLICI	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI (soddisfare le prescrizioni dei relativi punti in A, impermeabilizzare)
G) ATTIVITA' RESIDENZIALI, DIREZIONALI E SIMILI	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI (devono soddisfare le varie specifiche prescrizioni esposte nei vari punti precedenti)
H) ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI, DOTAZIONI COLLATERALI, AREE DI PERTINENZA	
H1 - FONDAZIONI PROFONDE	VIETARE
H2 - CISTERNE INTERRATE DI IDROCARBURI PER RISCALDAMENTO	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI (spostare fuori terra; impermeabilizzazione degli scavi, favorire l'uso del metano)
H3 - POZZI DI USO DOMESTICO OD EXTRADOMESTICO PER FORNITURA DI ACQUA POTABILE O DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI	CHIUDERE VIETARE
H4 - POZZI DI USO CIVILE TECNOLOGICO CON O SENZA REIMMISSIONE IN FALDA	CHIUDERE VIETARE
H5 - POZZI DESTINATI ALL'INNAFFIAMENTO DI ORTI E GIARDINI	CHIUDERE VIETARE
H6 - PIAZZALI PER IL LAVAGGIO DI AUTOVEICOLI O IL TRAVASO DI IDROCARBURI	CHIUDERE VIETARE
H7 - PARCHEGGI DI PERTINENZA	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI
H8 - ARREDO A VERDE	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI
H9 - ARREDO CON PAVIMENTAZIONE	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI

SEGUE
 TABELLA A
 NORMATIVA PER LE ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE
 ZONA DI PROTEZIONE PRIMARIA

1) INFRASTRUTTURE PER IL TRAFFICO OPERE DI URBANIZZAZIONE OPERE IDRAULICHE	
11 - SUPERSTRADE ED AUTOSTRADE	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI (riduzione del rischio di inquinamento mediante impermeabilizzazione dei manufatti laterali, vasche, canali e collettori di acque meteoriche; barriere di contenimento contro fuoriuscite da autocisterne).
12 - VIABILITA' ORDINARIA AD ELEVATO CARICO DI TRAFFICO	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI
13 - VIABILITA' SECONDARIA	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI
14 - VIABILITA' VICINALE E DI COLLEGAMENTO INTERNO	AMMESSA AMMESSA
15 - PISTE CICLABILI E PEDONALI	AMMESSE AMMESSE
16 - AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI
17 - RETI FOGNARIE ED ALTRE OPERE IDRAULICHE	ADEGUARE CON PRESCRIZIONI (con prescrizioni analoghe ai punti in A)