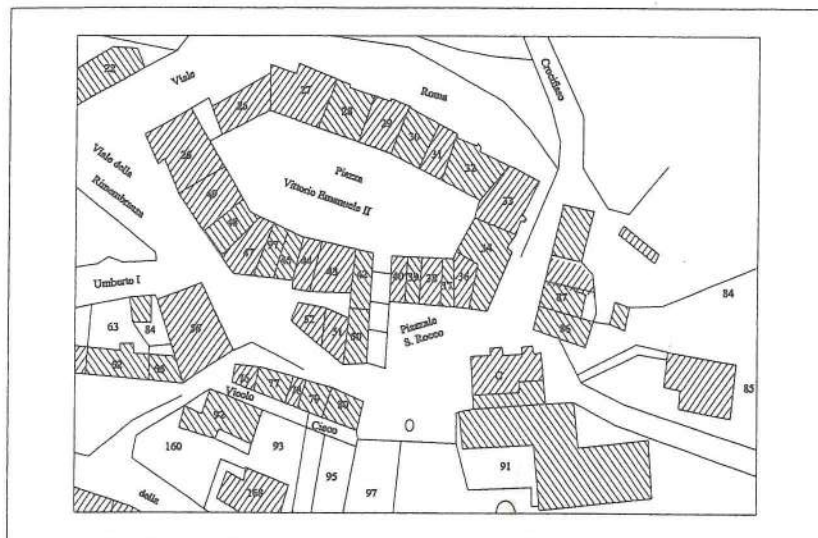


COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETTE

(Ascoli Piceno)

Piano Regolatore Generale



PROGETTO

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-integrazione in base al Parere Istruttorio della Provincia del 10-06-2008-

(ART.2, D.M.1444/68) - Aree Urbane -

ELAB.

5

SCALA

DATA

16.06.2009

ADOTTATO con delibera C.C. n° 061

APPROVATO con delibera C.C. n° del

Indagini urbanistiche e adeguamento al PPAR
Studio Tecnico ing. Adolfo MARINANGELI, Amandola

Indagine geologica e geomorfologica
dr. Alberto CONTI

Indagine botanico-vegetazionale
dr. Antonio VALLESI

Rilievo aerofotogrammetrico
Cartaer S.r.l. Fermo



Studio di Progettazione e Consulenza
dott. ing. Adolfo Marinangeli

Studio Tecnico ing. Adolfo MARINANGELI, Piazza Risorgimento n.3 - 63021 AMANDOLA (A.P.)
Telefono 0736/848041 - Fax 0736/847988 - E-Mail info@marinangeli.it



- INDICE -

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I Generalità

- Art. 1 - Validità ed efficacia del Piano Regolatore Generale
Art. 2 - Trasformazione urbanistico ed edilizia e applicazione del P.R.G.

TITOLO II - LETTURA DEL PIANO

CAPO I - Parametri edilizi ed urbanistici

- Art. 3 - Destinazioni d'uso
Art. 4 - Usi assimilabili per analogia
Art. 5 - Opere di urbanizzazione

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - Tipo di intervento

- Art. 6 - Interventi di nuova edificazione
Art. 7 - Interventi di sistemazione del suolo
Art. 8 - Cambiamento della destinazione d'uso

CAPO II - Luoghi di intervento

- Art. 9 - Livello di prescrizione
Art. 10 - Parti pubbliche e di interesse generale
Art. 11 - Parti edificate e di completamento
Art. 12 - Parti in trasformazione
Art. 13 - Zone territoriali omogenee

CAPO III - Modalità di attuazione

- Art. 14 - Strumenti di attuazione
Art. 15 - Elaborati richiesti per gli interventi

CAPO IV - Tempi di intervento

- Art. 16 - Programma pluriennale di attuazione
Art. 17 - Intervento urbanistico preventivo
Art. 18 - Intervento edilizio diretto
Art. 19 - Priorità di attuazione

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I Tutela Paesistico-Ambientale

- Art. 20 - Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua
Art. 21 - Ambiti di tutela dei crinali
Art. 22 - Ambiti di tutela dei versanti
Art. 23 - Ambiti di tutela integrale dei centri e nuclei storici
Art. 24 - Ambiti di tutela orientata dei centri e nuclei storici
Art. 25 - Ambiti di tutela integrale di edifici di valore storico-architettonico
Art. 26 - Esenzioni



CAPO II - Parti pubbliche e di interesse generale

- Art. 27 - Parti pubbliche e di interesse generale: disposizioni generali
- Art. 28 - Spazi pubblici per lo sport
- Art. 29 - Aree per l'istruzione
- Art. 30 - Aree per attrezzature di interesse comune socio-assistenziali
- Art. 31 - Aree cimiteriali e relative zone di rispetto
- Art. 32 - Verde pubblico
- Art. 33 - Verde panoramico
- Art. 34 - Parcheggi
- Art. 35 - Viabilità e fasce di rispetto stradali

CAPO III - Zone edificate e di completamento

- Art. 36 - Parti consolidate: disposizioni generali
- Art. 37 - Aree agricole
- Art. 38 - Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole
- Art. 39 - Edifici extraurbani di valore storico -architettonico
- Art. 40 - Edifici extraurbani di valore storico parzialmente compromessi
- Art. 41 - Edifici extraurbani senza particolare valore storico
- Art. 42 - Nuove costruzioni nelle aree agricole
- Art. 43 - Tessuto storico
- Art. 44 - Zone "B" residenziali di completamento
- Art. 45 - Zone "D1" produttive a tessuto misto di completamento
- Art. 46 - Verde privato

CAPO IV - Parti in trasformazione

- Art. 47 - Zone in Trasformazione Disposizioni Generali
- Art. 48 - Zone "C1" residenziali estensiva di espansione
- Art. 49 - Zone "C2" residenziali semiestensiva di espansione
- Art. 50 - Zona "C" residenziale intensiva di espansione (P.E.E.P.)
- Art. 51 - Zone "D2" produttive di espansione

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 52 - Realizzazioni in corso
- Art. 53 - Piani particolareggiati e di lottizzazione convenzionati, vigenti

TITOLO VI - NORMATIVA DI CARATTERE GEOLOGICO-AMBIENTALE (dalla Relazione del Geologo dott. Conti Alberto)

- Art. 54 - Salvaguardia della risorsa idrica
- Art. 55 - Aree a pericolosità geologica alta
- Art. 56 - Aree a pericolosità geologica media- bassa
- Art. 57 - Aree a pericolosità geologica bassa
- Art. 58 - Aree in cui non sono state rilevate particolari condizioni di pericolosità geologica
- Art. 59 - Aree a maggiore pericolosità sismica
- Art. 60 - Aree oggetto di trasformazione urbanistica

TITOLO VII - ALLEGATI DI PROGETTO

- Abaco dei Tipi Stradali



TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I -Generalità

Art. 1 - Elementi costitutivi del piano regolatore generale

1) Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

-STATO DI FATTO-

1) Indagine urbanistica

Elab. A1	Aree urbane - Programma di fabbricazione;	sc. 1: 2000
Elab. A2	Consistenza degli edifici;	sc. 1: 2000
alleg. Elab. A2	Consistenza degli edifici;	

2) Indagine botanica - vegetazionale

Elab. C	Relazione;	
Elab. C1	Carta Botanico - Vegetazionale;	sc. 1: 5000

3) Indagini per l'adeguamento al PPAR

Elab. D1	- Aree urbane - Planimetria delle "aree esenti";	sc. 1: 2000
Elab. D2	- Aree urbane ed extraurbane - Ambiti di tutela provvisori e permanenti sul Pdf SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico" Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti)	sc. 1: 5000
Elab. D3	- Aree urbane ed extraurbane - Ambiti di tutela provvisori e permanenti sul Pdf SOTTOSISTEMA TEMATICO "Storico culturale" Categorie del patrimonio storico culturale	sc. 1: 5000
Elab. D4	- Aree urbane - Ambiti di tutela provvisori e permanenti sul Pdf SOTTOSISTEMA TEMATICO "Storico culturale" Categorie del patrimonio storico culturale	sc. 1: 2000
Elab. D5/6	- Aree urbane ed extraurbane - Ambiti di tutela provvisori e permanenti sul Pdf SOTTOSISTEMA TERRITORIALE e SOTTOSISTEMA TEMATICO "Idrogeologico" Categorie della struttura geomorfologica di cui al Decreto Legislativo n.490/99 ora n. 42/2004	sc. 1: 5000

-BILANCIO QUALITATIVO E QUANTITATIVO-

tra ambiti di tutela definitivi del "PRG" e ambiti di tutela provvisori e permanenti del "PPAR"

Elab. E1	- Aree urbane ed extraurbane - Ambiti di tutela provvisori e permanenti sul PRG SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"; Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti)	sc. 1: 5000
Elab. E1/6	- Aree urbane ed extraurbane - Ambiti di tutela provvisori e permanenti sul PRG SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"; Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti)	sc. 1: 5000



Comune di Francavilla d'Ate

N.T.A. Del PRG

Elab. E1.1	- Arce urbane - Ambiti di tutela provvisori e permanenti sul PRG SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"; Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti)	sc. 1: 2000
Elab. E2	- Arce urbane ed extraurbane - Ambiti di tutela provvisori e permanenti sul PRG SOTTOSISTEMA TEMATICO "Storico culturale"; Categorie del patrimonio storico culturale	sc.1: 5000
Elab. E2.1	- Arce urbane - Ambiti di tutela provvisori e permanenti sul PRG SOTTOSISTEMA TEMATICO "Storico culturale"; Categorie del patrimonio storico culturale	sc. 1: 2000
Elab. E3	- Arce urbane ed extraurbane - Ambiti di tutela definitivi sul PRG SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"; Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti)	sc.1: 5000
Elab. E3/i	- Arce urbane ed extraurbane - Ambiti di tutela definitivi sul PRG SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"; Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti)	sc.1: 5000
Elab. E3.1	- Arce urbane - Ambiti di tutela definitivi sul PRG SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"; Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti)	sc. 1: 2000
Elab. E4	- Arce urbane ed extraurbane - Ambiti di tutela definitivi sul PRG SOTTOSISTEMA TEMATICO "Storico culturale"; Categorie del patrimonio storico culturale	sc.1: 5000
Elab. E4.1	- Arce urbane - Ambiti di tutela definitivi sul PRG SOTTOSISTEMA TEMATICO "Storico culturale"; Categorie del patrimonio storico culturale	sc. 1: 2000
Elab. E5	- Arce urbane ed extraurbane - Sintesi delle differenze SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"; Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti)	sc.1: 5000
Elab. E5/i	- Arce urbane ed extraurbane - Sintesi delle differenze SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"; Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti)	sc.1: 5000
Elab. E5.1	- Arce urbane - Sintesi delle differenze SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"; Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti)	sc. 1: 2000
Elab. E5.2	- Particolari Planimetria con Motivazioni Tecnico Ambientali	sc. 1:2000
Elab. E6	- Arce urbane ed extraurbane - Sintesi delle differenze SOTTOSISTEMA TEMATICO "Storico culturale"; Categorie del patrimonio storico culturale	sc.1: 5000



Comune di Francavilla d'Ete

N.T.A. Del P.R.G.

Elab. E6.1 - Aree urbane-
Sintesi delle differenze
SOTTOSISTEMA TEMATICO "Storico culturale":
Categorie del patrimonio storico culturale sc. 1: 2000

Elab. E6.2 - Particolari Planimetria con Motivazioni Tecnico Ambientali sc. 1:2000

Elab. E7 - Motivazioni Tecnico Ambientali

-PROGETTO-

Elab. 1 Relazione Generale

Elab. 2 -Aree urbane
Zone Territoriali omogenee
Art.2, D.M. 1444/68 sc.1: 2000

Elab. 2.1 -Aree urbane
Zone Territoriali omogenee con Osservazioni sc. 1: 2000
Art.2, D.M. 1444/68

Elab. 2.2 -Aree urbane
Zone Territoriali omogenee con Indicazioni delle Osservazioni sc. 1: 2000
Art.2, D.M. 1444/68

Elab. 2.3 -Aree urbane
Zone Territoriali omogenee
ELABORATO FINALE
Art.2, D.M. 1444/68 sc.1: 2000

Elab. 3 -Aree urbane
Consistenza degli edifici -
Art.2, lettera b) D.M. 1444/68 sc.1: 2000

Elab. 3/i -Aree urbane
Consistenza degli edifici -
Art.2, lettera b) D.M. 1444/68 sc.1: 2000

alleg. Elab. 3 Consistenza degli edifici -
alleg. Elab. 3/i Consistenza degli edifici -
Elab. 4 -Aree urbane
Verifica standard urbanistici -
Art.3, D.M.1444/68 sc.1: 2000

Elab. 5 Norme Tecniche

Elab. 6 Dati Demografici

Elab. 6a Relazione Integrativa sul Dimensionamento

Elab. 7 Relazione sulla verifica dei vincoli nell'adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R.

Le indicazioni contenute nelle tavole in scala 1/2.000 prevalgono su quelle contenute nelle tavole in scala 1/5.000

RETI DEI MAGGIORI SERVIZI TECNOLOGICI

Elab. F Planimetria Rete "Gas"

Elab. F1 Planimetria Rete "Idrica"

Elab. F2 Planimetria Rete "Fognante"

INDAGINE GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA

-Progetto

Elab. G Relazione;

Elab. G2 Carta litologico-tecnica; sc.1: 2000

Elab. G3 Carta delle aree maggior pericolosità sismica locale sc.1: 2000

Elab. G4 Carta delle pericolosità geologiche sc. 1: 2000

Elab. G5 Carte della vocazionalità edilizia; sc.1: 2000

Elab. G6 Sezioni geolitologiche; sc.1: 1000

Elab. G7 Schema idrogeologico sc.1: 5000



Art. 1 - Validità ed efficacia del Piano Regolatore

Ai sensi delle :

- Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni
- Legge 28 Gennaio 1977, n. 10
- Legge 5 Agosto 1978, n. 457
- Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34

la disciplina urbanistico-edilizia del presente PRG si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni degli elaborati di progetto e delle presenti norme.

Esso sostituisce il vigente Programma di Fabbricazione.

Il PRG ha validità a tempo indeterminato, fino a quando non entri in vigore un nuovo piano regolatore.

Le previsioni di PRG debbono trovare specificazione e precisazione mediante Piani particolareggiati o altri Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Gli immobili che alla data di adozione del presente PRG siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

I piani attuativi di iniziativa comunale hanno validità decennale dalla data della loro definitiva approvazione; i piani attuativi di iniziativa privata hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione.

I piani attuativi vigenti alla data di adozione del PRG rimangono a tutti gli effetti in vigore e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni del PRG, fino alla loro scadenza; decorsi i termini di validità varranno le previsioni del PRG.

Per quanto stabilito dall'art. 40 della L.R. n. 34/92, i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) hanno la stessa validità (18 anni) dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente l'adozione del PRG rimangono valide fino alla loro scadenza, che, nei casi consentiti, può essere prorogata per l'ultimazione dei lavori; fino a detta scadenza sono ammesse le varianti in corso d'opera redatte nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio delle concessioni e autorizzazioni stesse; decorsi i termini di validità, nuove concessioni o autorizzazioni potranno essere rilasciate soltanto in conformità con le previsioni del PRG.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa prevalgono quelli in scala maggiore.

Art. 2 - Trasformazione urbanistica ed edilizia e applicazioni del PRG

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal presente PRG partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

I proprietari degli immobili, hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni e nelle ricostruzioni le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nel Piano.

Gli edifici esistenti, alla data di adozione del piano in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Le sole previsioni del PRG non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate al successivo Art. 19, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.



TITOLO II - LETTURA DEL PIANO

CAPO I - Parametri edilizi ed urbanistici

Art. 3 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi previsti per le zone in cui è suddiviso il territorio comunale nei vari interventi.

Le presenti norme, negli articoli relativi sia alle "zone edificate e di completamento" sia alle "parti in trasformazione", indicano per ciascun intervento quali sono le "destinazioni d'uso previste", ovvero generalmente consentite e le eventuali "destinazioni d'uso regolate", ovvero le destinazioni d'uso specifiche che debbono essere rispettate in ciascun intervento in percentuali minime o massime.

Nel caso di intervento edilizio diretto tali previsioni vanno rispettate per ciascun edificio, interessato totalmente o parzialmente all'intervento stesso; nel caso di intervento urbanistico preventivo, le previsioni di destinazione d'uso vanno rispettate sulla globalità dell'intervento.

Nei casi di intervento sull'edilizia esistente è comunque consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'intervento stesso.

Le destinazioni d'uso del territorio sono così classificate:

DU1 - Primarie

Le destinazioni d'uso primarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, agroforestali, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

In particolare:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri del bestiame;
- c) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- d) serre;
- e) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- f) edifici per industrie forestali.

DU2 - Secondarie

Le destinazioni d'uso secondarie comprendono i manufatti necessari a all'esercizio di:

- a) Artigianato produttivo complementare;
artigianato produttivo di piccola dimensione, per lo più a conduzione familiare, per lavorazioni di componenti e parti di prodotto destinate ad altre aziende, o per lavorazioni di prodotti finiti in quantità limitata;
- b) Artigianato produttivo e industria (purché non inquinanti ai sensi di legge);
attività di artigianato produttivo di medio-grande dimensione e attività industriali, compresi gli spazi destinati a:
 - a1) attività di organizzazione e gestione del processo produttivo e del prodotto (amministrazione, gestione del personale, gestione dei materiali, ecc.);
 - a2) attività volte a produrre e fornire conoscenza e informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato e pubblicità, servizi informatici, formazione del personale, ecc.);
 - a3) servizio per il personale (attività sociali, igienico-sanitario, assistenza medica, preparazione e consumo di cibi, ecc.);

La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività di cui ai precedenti punti a1) e a2) non potrà eccedere il 50% della SUL totale;

Secondo quanto indicato nella delibera di G.R. n. 1287 del 19.05.1997 "Documento di orientamenti agli enti locali in materia di pianificazione urbanistica - Linee guida per la redazione degli strumenti urbanistici generali comunali e per il loro adeguamento al P.P.A.R".

E' ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una per ogni unità produttiva, con superficie utile lorda (SUL) massima pari a mq 120; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità produttiva;

- c) Depositi a cielo aperto;



spazi destinati a depositi e/o esposizioni di merci con o senza vendita (es. materiali per l'edilizia e di cantiere, autoveicoli nuovi o usati, ecc), nonchè lavorazioni a cielo aperto; questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, servizi, ecc, nella misura massima di mq 100.

DU3 - Terziarie

Le destinazioni d'uso terziarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

- a) Commercio al dettaglio;
attività commerciali al minuto con superfici destinate alla vendita non superiori a mq. 400, con esclusione delle attività commerciali complementari specificate al comma successivo
- b) Commercio complementare;
attività commerciali di vendita diretta della produzione, di vendita di prodotti e componenti per l'industria calzaturiera, di vendita di autovetture e autoricambi, prodotti per la casa, elettrodomestici, mobili, macchine utensili, ecc.;
La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale;
E' ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una per ogni unità di commercio complementare, con superficie utile lorda (SUL) massima pari a mq 200; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità di commercio complementare;
- c) Centro commerciale;
attività commerciali al minuto, e/o loro concentrazione, con superfici di vendita superiori ai mq 400, supermercati, grandi magazzini, ecc.;
La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale;
Secondo quanto indicato nella delibera di G.R. n. 1287 del 19.05.1997 "Documento di orientamenti agli enti locali in materia di pianificazione urbanistica - Linee guida per la redazione degli strumenti urbanistici generali comunali e per il loro adeguamento al P.P.A.R".
E' ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una per ogni unità produttiva, con superficie utile lorda (SUL) massima pari a mq 120;
La residenza è consentita solo se connessa con l'unità produttiva con il centro commerciale;
Debbono essere rispettate le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 17 del 09/05/1994;
- d) Commercio all'ingrosso;
magazzini, depositi e servizi per il commercio all'ingrosso, nonchè i processi produttivi strettamente complementari;
La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale;
Secondo quanto indicato nella delibera di G.R. n. 1287 del 19.05.1997 "Documento di orientamenti agli enti locali in materia di pianificazione urbanistica - Linee guida per la redazione degli strumenti urbanistici generali comunali e per il loro adeguamento al P.P.A.R".
E' ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una per ogni unità produttiva, con superficie utile lorda (SUL) massima pari a mq 120; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità di commercio all'ingrosso;
- e) Pubblici esercizi per ristoro;
ristoranti, trattorie, bar, circoli ricreativi, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, magazzini e altri spazi tecnici;
- f) Pubblici esercizi per ricezione;
alberghi, pensioni, residence, sale convegni, discoteche, sale da ballo, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, magazzini e altri spazi tecnici;
- g) Studi professionali;
studi legali, notarili, di ingegneria e architettura, di design e pubblicità, uffici per attività di servizio alle imprese, di informatica, piccoli sportelli o agenzie bancarie ecc.;
- h) Complessi direzionali;
complessi di grandi dimensioni ove sono concentrate attività direzionali di carattere pubblico e/o privato, attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, di servizio all'impresa, studi professionali, esposizioni, mostre, fiere, ecc.; sono ammesse come attività integrative e di supporto, nel limite del 40% delle superfici lorde (SUL) complessive, il commercio al dettaglio, i pubblici esercizi per ristoro, i pubblici esercizi per ricezione;
- i) Magazzini;
depositi di merci e containers, stoccaggi, centri merci, frigoriferi industriali, ecc.;
- l) Artigianato di servizio;
attività artigianali di servizio alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplicino vere e proprie funzioni produttive.



DU4 - Residenziali

Le destinazioni d'uso residenziali comprendono gli alloggi, gli spazi accessori di servizio e le autorimesse private; sono inoltre comprese le abitazioni esistenti in zona agricola, non più al servizio e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

DU5 - Servizi

Le destinazioni d'uso a servizi comprendono:

- a) Sedi istituzionali e amministrative;
- b) Spazi attrezzati per lo sport;
è ammessa la presenza di servizi igienici, spogliatoi, locali di incontro e per il ristoro, ecc.;
- c) Spazi attrezzati a parco e per il gioco;
è ammessa la presenza di servizi igienici, spogliatoi, locali di incontro e per il ristoro, ecc.;
- d) Scuole dell'obbligo;
- e) Attrezzature religiose;
- f) Attrezzature socio-assistenziali;
- g) Attrezzature per pubblici servizi;
- h) Attrezzature cimiteriali;
- i) Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;
- l) Attrezzature tecnologiche per servizi urbani.

DU6 - Mobilità

Le destinazioni d'uso per la mobilità comprendono:

- a) Parcheggi.
- b) Infrastrutture per la mobilità meccanica; sedi viarie e spazi di sosta
- c) Stazioni di servizio automobilistico a distributori carburanti
- d) Attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale comprendendo piazze, marciapiedi, percorsi pedonabili e ciclabili

Art. 4 - Usi assimilabili per analogia

Ove si presentino destinazioni d'uso non espressamente citate nel precedente elenco, si procederà per analogia, assimilandole alle destinazioni d'uso in elenco aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione e la sosta, sul verde.

La determinazione degli usi assimilabili spetta al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 5 - Le Opere di urbanizzazione

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

- strade, per veicoli e/o pedoni, e piazze;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- fasce verdi lungo le strade;
- impianti tecnologici e reti (fognature e impianti di depurazione, reti idriche, reti di metanizzazione e manufatti di decompressione, reti telefoniche, di distribuzione dell'energia elettrica e manufatti di trasformazione
- asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - Tipo di intervento

Art 6 - Interventi di nuova edificazione

Per nuove edificazioni si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra; sono da considerarsi interventi di nuova edificazione anche gli interventi di ristrutturazione con ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti.

Gli interventi così definiti avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati nella normativa delle zone omogenee. Per ogni zona omogenea vengono definiti il volume e/o la superficie utile ammessi e gli usi consentiti/o prescritti.



Sono da considerarsi inoltre interventi di nuova edificazione gli interventi di "Ristrutturazione urbanistica" così come definiti nel Regolamento Edilizio Comunale. Gli interventi di nuova edificazione così definiti avvengono nel rispetto delle prescrizioni e parametri di cui al Titolo IV.

Art. 7 - Interventi di sistemazione del suolo

- Permeabilità del suolo

Nei lotti a prevalente destinazione residenziale, le porzioni libere da edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra dovranno essere sistemate in maniera tale che almeno lo 80% della superficie si mantenga permeabile alle acque meteoriche.

E' vietato rendere impermeabili le aree di pertinenza delle alberature di alto fusto per una superficie minima di mq 3.

- Salvaguardia della vegetazione esistente

Tutte le formazioni vegetali (alberature, siepi, aiole, cespugli) esistenti, ed in particolare le alberature di alto fusto aventi diametro al colletto superiore a cm. 15, con la sola eccezione delle alberature connesse con l'attività agricola, devono essere mantenute e curate dai legittimi proprietari.

L'abbattimento di alberature di alto fusto, previa autorizzazione da parte del Corpo Forestale dello Stato ai sensi della L.R. n. 7/85 e successive modificazioni, potrà essere consentito solo in caso di pubblica utilità, ovvero per età, moria, pericolosità o per altra motivata ragione sottoscritta da tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, ecc.); in tal caso dovrà essere effettuato, ove possibile all'interno della stessa area, il reimpianto di un pari numero di alberi di alto fusto, con essenze comprese nelle successive "Tabella I" e "Tabella III", e di analoghe dimensioni, se le tecniche botaniche lo consentono; sarà comunque necessario provvedere a migliorare le condizioni generali di abitabilità del terreno.

Nel caso in cui l'essenza vegetale, di cui si è reso necessario l'abbattimento per i motivi suindicati, non sia idonea all'ambiente (dimensioni eccessive, scarsa adattabilità allo smog, problemi fitosanitari, ecc.) deve essere sostituita con una specie più idonea, dopo aver comunque migliorato le condizioni di abitabilità del terreno.

L'autorizzazione all'abbattimento di alberature d'alto fusto, di cui al precedente comma, deve essere acquisita preliminarmente alla richiesta di Concessione edilizia e deve essere allegata agli elaborati di progetto.

L'Amministrazione potrà autorizzare lo spostamento delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, ecc.).

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione dovranno essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle aree di pertinenza; ogni abbattimento abusivo comporta la revoca della Concessione della quale la sistemazione a verde faceva parte integrante.

La vegetazione radicata lungo i corsi d'acqua demaniali potrà essere abbattuta previa autorizzazione del Servizio Demanio e Patrimonio del Dipartimento del Territorio.

E' fatto obbligo di rispettare le piante protette dalle LL.RR. n. 7/85 e 8/87 sulla salvaguardia della Flora Marchigiana.

- Aree di pertinenza di nuovi edifici nei tessuti urbani

Per ciascun intervento di nuova edificazione nei tessuti urbani, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 25 mq. di superficie del lotto, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 150mq. di superficie del lotto; gli alberi di alto fusto e le essenze arbustive dovranno essere scelti nella misura minima dello 80% nel successive "Tabella I" e "Tabella II".

- Verde pubblico e verde di rispetto

Per ciascun nuovo intervento di sistemazione di aree a verde pubblico e di rispetto è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 25 e frazioni di superficie libera da eventuali attrezzature, un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive; gli alberi di alto fusto e le essenze arbustive dovranno essere scelti nelle successive "Tabella I" e "Tabella II".

Qualora gli alberi d'alto fusto da mettere a dimora siano in numero superiore a 10, il progetto deve essere accompagnato da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, ecc.).

- Nuove zone per la viabilità e parcheggi

Per ciascun nuovo intervento di sistemazione di aree a parcheggio in superficie è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva un albero d'alto fusto per ogni mq 25, e/o frazione, di area a parcheggio; per ciascun intervento di nuova viabilità, fatta eccezione per la viabilità provinciale e statale, dovranno essere messi a dimora alberi d'alto fusto, secondo gli schemi fissati nell'allegato B, e dovranno essere effettuate adeguate sistemazioni a verde delle scarpate.

In entrambi i casi gli alberi di alto fusto debbono essere scelti esclusivamente nel successive "Tabelle". Qualora gli alberi d'alto fusto da mettere a dimora siano in numero superiore a 10, il progetto deve essere accompagnato da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, ecc.).

- Verde privato

Per ciascun intervento di nuova edificazione nei tessuti urbani, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 25 mq. di superficie del lotto, oltre a specie arbustive nella misura



minima di due gruppi ogni 25 mq. di superficie del lotto; gli alberi di alto fusto e le essenze arbustive dovranno essere scelti nella misura minima dello 80% nelle successive "Tabella I" e "Tabella II"

- Interventi di riqualificazione ambientale e "parco o verde urbano"

Per gli interventi di riqualificazione ambientale o nella realizzazione di "parco o verde urbano" è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, *per ogni mq 25 e frazioni* di superficie di area interessata all'intervento, un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive; gli alberi di alto fusto e le essenze arbustive dovranno essere scelti esclusivamente nelle successive "Tabella III", "Tabella IV" e "Tabella V". Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, ecc.).

- Riqualificazione del sistema ambientale nelle aree agricole

Per ciascun intervento di nuova edificazione nelle aree agricole è fatto obbligo di predisporre un progetto di riqualificazione del sistema ambientale della corte e del fondo di pertinenza, in particolare gli interventi devono tendere alla conservazione ed alla ricostituzione delle vegetazioni in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche; gli alberi di alto fusto e le essenze arbustive dovranno essere scelti esclusivamente nel successivo "Allegato A". Per qualsiasi intervento di cambio di destinazione d'uso su edifici esistenti in aree agricole è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 300 e frazioni di superficie delle aree di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento, un albero di alto fusto; nei casi di sistemazione di aree limitrofe a strutture per lo svago e il tempo libero, tende, pergole, ecc., di nuova realizzazione, in aree agricole, è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 150 e frazioni di superficie delle aree di pertinenza delle strutture stesse, un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive; gli alberi di alto fusto e le essenze arbustive dovranno essere scelti esclusivamente nelle successive "Tabella III", "Tabella IV" e "Tabella V".

Per gli interventi di cui al secondo comma del presente articolo, qualora gli alberi d'alto fusto da mettere a dimora siano in numero superiore a 10, il progetto deve essere accompagnato da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, ecc.).

Il materiale proveniente dai movimenti di terra dovrà essere sistemato e conguagliato nella pubblica discarica o nei luoghi individuati nel P.R.G.

I prelievi di sabbia, ghiaia ed argilla possono essere consentiti nel rispetto della L.R. n. 37/80.

-ALLEGATO B-

- VERDE URBANO -

Nelle seguenti tabelle sono elencate le essenze vegetali da utilizzare nel sistema del "Verde urbano".

TABELLA I

Specie indicate per alberature e siepi stradali e giardini

Pinus pinea L.	pino domestico
Populus nigra var. italica	pioppo cipressino
Quercus ilex L.	leccio
Quercus petraea *	rovere
Quercus pubescens *	roverella
Celtis australis L.	bagolaro
Platanus sp.	platano
Tilia sp.	tiglio
Acer sp.	aceri (eccetto Acer negundo L.)
Fraxinus excelsior L.	frassino maggiore
Spartium junceum L.	ginestra
Buxus sempervirens L.	bosso

e tutte quelle varietà ornamentali appositamente selezionate che meglio si adattano alle condizioni urbane.
(* da utilizzare solo in condizioni di scarso traffico e di ottime condizioni di impianto)

TABELLA II

Specie indicate per giardini a carattere ornamentale, in aggiunta a quelle di "Tabella I"

Sorbus aucuparia L.	sorbo degli uccellatori
Laurus nobilis L.	alloro
Laburnum anagyroides	maggiociondolo
Cupressus sempervirens L.	cipresso comune
Salix sp.	salici
Juglans regia L.	noce



Quercus sp.	querce
Populus niger L.	pioppo nero
Cedrus sp.	cedri
Aesculus hippocastanum L.	ippocastano
Magnolia sp.	magnolia
Taxus baccata L.	tasso
Ginkgo biloba L.	ginkgo
Maclura pomifera	maclura
Prunus sp.	

Specie da fiore, anche esotiche: boungavillea, albizzia, mimose, acacie, gelsomini, ibischi, catalpa, lillà, oleandro, passiflora, liriodendro, ecc...

- VERDE AGRICOLO E TERRITORIALE -

Nelle seguenti tabelle sono elencate le essenze vegetali da utilizzare nel sistema del "Verde agricolo e territoriale".

TABELLA III

Specie d'alto fusto indicate per alberature sparse, alberature stradali e poderali.

Quercus pubescens	roverella
Quercus petraea	rovere
<i>Quercus robur</i> **	<i>farnia</i>
Carpinus sp.	carpini
Ulmus sp.	olmi
Morus sp.	gelsi, mori
Sorbus sp.	sorbi
Laurus nobilis L.	alloro
Acer campestre L.	oppio
Acer pseudoplatanus L.	loppone
Tilia sp.	tigli
Cornus sp.	corniolo, sanguinello
Fraxinus ornus L.	orniello
Fraxinus excelsior L.	frassino maggiore
Cercis siliquastrum **	albero di Giuda
Cupressus sempervirens L. *	cipresso

(* solo per viali e giardini)

(** per la zona pianeggiante, dove, con riserva, si può utilizzare anche la vitalba)

TABELLA IV

Specie indicate per giardini a carattere ornamentale

Populus alba L.	pioppo bianco
Populus niger L.	pioppo nero
Populus niger var. italica	pioppo cipressino
Salix alba L.	salice bianco
Salix triandra L.	salice da ceste
Salix viminalis L.	vimini
Junglas regia L.	noce
Ficus carica L.	fico
Corylus avellana L.	nocciolo
Punica granatum L.	melograno
Mespilus germanica L.	nespolo
Zyzyphus sativa	giuggiolo
Malus sylvestris	melo selvatico
Prunus spinosa L.	prugnolo
Prunus avium L.	ciliegio
Prunus sp.	
Prunus laurocerasus L.	lauroceraso
Pinus pinea L. *	pino domestico

(* con moderazione)

**TABELLA V**

Specie indicate per alberature basse, siepi e cespugli

Ulmus sp.	olmi
Laurus nobilis L.	alloro
Rubus ulmifolius	rovo da more
Rosa sp.	rose selvatiche
Crataegus sp.	biancospini
Prunus spinosa L.	prugnolo
Cytisus scoparius (L.)	ginestra dei carbonai
Spartium junceum L.	ginestra
Buxus sempervirens L.	bosso
Punica granatum L.	melograno
Fraxinus ornus L.	orniello
Lonicera caprifolium L.	caprifoglio
Clematis vitalba L.	vitalba
Hedera helix L.	edera
Osyris alba	falsa ginestra

Altre specie da fiore con la cautela di scegliere specie autoctone e possibilmente non invadenti.

Art. 8 - Cambiamento della destinazione d'uso

Per variazione della destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti del territorio verso altri usi, anche se tale variazione non comporta interventi edilizi.

L'eventuale variazione della destinazione d'uso, ogni qualvolta risulti compatibile con la disciplina del PRG, è soggetta a semplice autorizzazione, anche se comporta la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria oppure di restauro e risanamento conservativo.

Restano comunque soggette a concessione edilizia le variazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, che comportino variazioni in aumento degli standard urbanistici.

Le presenti norme, negli articoli relativi sia alle "parti edificate e di completamento" che alle "parti in trasformazione", indicano per ciascun intervento quali sono gli "usi previsti", ovvero generalmente consentiti e gli eventuali "usi regolati", ovvero usi specifici che debbono essere rispettati in ciascun intervento, anche nel caso di solo cambio di destinazione d'uso, in percentuali minime o massime.

Per gli interventi sull'edilizia esistente, oltre al mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'intervento stesso, sono consentiti i cambi di destinazione che prefigurino un tendenziale rientro nei limiti degli "usi previsti" ed "usi regolati" fissati dal PRG.

Per gli edifici con destinazione d'uso (alla data di adozione delle presenti norme) in contrasto con gli usi previsti dal PRG sono ammesse le modalità di intervento MO e MS, tali destinazioni d'uso sono da intendersi "ad esaurimento".

CAPO II - Luoghi di intervento**Art. 9 - Livelli di prescrizione**

Il PRG suddivide il territorio comunale in:

- "Ambiti di tutela paesistico-ambientale";
- "Parti pubbliche e di interesse generale";
- "Parti edificate e di completamento";
- "Parti in trasformazione".

Il PRG, in adempimento a quanto disposto dall'Art. 27bis del Piano Paesistico Ambientale Regionale, disciplina gli interventi sul territorio con il fine di conservare l'identità storica, garantire la qualità dell'ambiente ed il suo uso sociale, assicurando la salvaguardia delle risorse territoriali; a tal fine individua "Ambiti di tutela paesistico-ambientale", all'interno dei quali sono definite specifiche norme di tutela.

Le parti del territorio classificate come "pubbliche e di interesse generale" sono quelle di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, le parti di proprietà privata, ma di uso pubblico o sociale e quelle che pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico di carattere ambientale.

Le parti del territorio classificate come "edificate e di completamento" sono quelle che presentano una organizzazione territoriale e urbanistico-edilizia con caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, dei tipi edilizi, della prevalenza delle funzioni urbanistiche, delle destinazioni d'uso e del processo di formazione storica.



Le parti del territorio classificate come "in trasformazione" sono quelle maggiormente suscettibili di trasformazioni urbanistico-edilizie.

Art. 10 -Parti pubbliche e di interesse generale

Le parti del territorio comunale definite "Parti pubbliche e di interesse generale" sono le aree e gli eventuali edifici destinati a servizi pubblici e di interesse collettivo e sono così classificate:

- spazi pubblici attrezzati per lo sport;
- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, socio-assistenziali, per pubblici servizi);
- cimitero e relativa zona di rispetto;
- verde pubblico;
- verde panoramico;
- per la mobilità:
- parcheggi;
- viabilità e fasce di rispetto stradali;
- percorsi pedonali

Il PRG specifica, tra le previsioni di spazi pubblici e di interesse generale, quali sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e quali a restare di proprietà privata; il PRG specifica inoltre quali sono le previsioni la cui attuazione spetta alla Pubblica Amministrazione e quali sono quelle, pur preordinate all'acquisizione al demanio pubblico, la cui attuazione può essere demandata ai privati tramite apposita convenzione.

Art. 11 "Parti edificate e di completamento"

Le parti del territorio comunale definite "Parti edificate e di completamento" sono oggetto di interventi di riqualificazione e trasformazione dell'ambiente urbano, ai sensi del PRG, e sono regolate da un insieme di criteri e prescrizioni, alcuni prescrittivi, altri di indirizzo, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

Le "Parti edificate e di completamento" sono rappresentate negli elaborati "Zone Territoriali Omogenee" in scala 1/2.000 e "Zone Territoriali omogenee" in scala 1/5.000.

Per "tessuto" si intende una organizzazione territoriale e urbanistico-edilizia, che presenta caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, dei tipi edilizi, della prevalenza delle funzioni urbanistiche e delle destinazioni d'uso e per le modalità attraverso le quali si è storicamente sedimentato.

Negli articoli del successivo Titolo IV, per le "Parti edificate e di completamento" del territorio, viene definito quanto segue:

-Tipo d'intervento al	descrizione del tipo di intervento previsto con riferimento a quanto previsto TITOLO III, CAPO I delle presenti Norme Tecniche;
- Modo d'intervento urbanistico	definizione delle modalità che regolano l'attuazione dell'intervento con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO III delle presenti
Norme	Tecniche;
-Parametri urbanistici ed edilizi	definizione delle quantità edificatorie espresse attraverso i parametri di cui al TITOLO II, CAPO II delle presenti Norme Tecniche;
-Destinazioni d'uso intervento	individuazione delle destinazioni d'uso possibili; talvolta vengono prescritte alcune destinazioni d'uso regolate ovvero parametri quantitativi che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sin in caso di urbanistico preventivo;
-Prescrizioni particolari piano;	prescrizioni particolari alle quali è soggetta l'attuazione della previsione di

Art. 12 Parti in trasformazione

Alcune parti del territorio comunale, definite "Parti in trasformazione" sono oggetto di trasformazione urbanistica, ai sensi del PRG e sono regolate da un insieme di criteri e prescrizioni, alcuni prescrittivi, altri di indirizzo, che



sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativi, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

Le "Parti in trasformazione" sono rappresentate negli elaborati " Zone Territoriali Omogenee " in scala 1/2000, 1/5.000

- Tipo di intervento	tipo di intervento previsto con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO I delle presenti Norme Tecniche;
-Modo d'intervento	definizione delle modalità che regolano l'attuazione dell'intervento urbanistico con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO III delle presenti Norme Tecniche;
- Parametri urbanistici ed edilizi	definizione delle quantità edificatorie espresse attraverso i parametri di cui al TITOLO II, CAPO I delle presenti Norme Tecniche;
- Destinazioni d'uso	individuazione delle destinazioni d'uso possibili; talvolta vengono prescritte alcune destinazioni d'uso regolate ovvero parametri quantitativi che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sin in caso di intervento urbanistico preventivo;
- Tipo edilizio	indicazione del tipo edilizio;
- Prescrizioni particolari	prescrizioni particolari alle quali è soggetta l'attuazione della previsione di piano;

Art. 13 -Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale di Francavilla d'Ete è stato suddiviso secondo la vigente normativa in diverse Zone territoriali omogenee, ai sensi delle disposizioni di cui all'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

Tale suddivisione corrisponde alle previsioni di piano ed è articolata e coordinata nel rispetto di detta suddivisione in Zone territoriali omogenee anche secondo quanto previsto nelle successive leggi e normative in materia di urbanistica compresa la Legge Regionale 34.

CAPO III -Modalità di attuazione

Art. 14 -Strumenti di attuazione

Il piano si attua per mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata.

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente soltanto quando previsto nelle presenti norme tecniche del piano e nelle parti del territorio comunale indicate negli elaborati grafici.

Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa pubblica sono:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui all'Art. 13 della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18 Aprile 1962, n. 167;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'Art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 28 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457.

Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata sono:

- Piani di Lottizzazione convenzionata di cui all'Art. 8 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765;
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 30 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457.

L'intervento edilizio diretto si applica nelle parti del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo e nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente ad esso.

L'intervento edilizio diretto è subordinato al deposito di asseverazione, ovvero al rilascio di autorizzazione o di concessione ad edificare, nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente legislazione ed in particolare dal Regolamento Edilizio Comunale.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le prescrizioni e destinazioni del piano contenute nelle presenti norme tecniche e negli elaborati grafici.



Art. 15 -Elaborati richiesti per gli interventi

Gli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi sono elencati all'Art 34 della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34 e nel Regolamento Edilizio Comunale *ed all'art. 37 della Legge Regionale n. 34/92.*

Gli elaborati richiesti per gli interventi edilizi diretti sono elencati nel Regolamento Edilizio Comunale.

Tutti gli interventi relativi a spazi pubblici attrezzati a parco, parchi e giardini privati, riqualificazione ambientale, e ogni altro intervento in cui il sistema del verde rivesta importanza significativa, dovranno essere corredati da apposito studio redatto da tecnico competente (dottore in agronomia, perito agronomo, ecc.).

CAPO IV - Tempi di intervento

Art. 16 -Programma pluriennale di attuazione vedi Art. 6 della Legge 25/3/ 1982, n. 94 Art. 4 della Legge 28 /1/ 1977, n. 10

Il piano si attua per mezzo di strumenti attuativi coordinati dal Programma Pluriennale di Attuazione, ai sensi dell'Art. 13 della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10, dall'Art. 6 della Legge 25 Marzo 1982, n. 94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi degli articoli di cui al Titolo VI della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34.

L'Amministrazione ha facoltà, qualora la vigente legislazione non lo rendesse obbligatorio, di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione che delimiti le aree e le zone in cui devono realizzarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, previste dal piano, dando priorità alle aree non sature dotate di opere di urbanizzazione ed alle aree con strumenti urbanistici particolareggiati approvati.

Art. 17 -Intervento urbanistico preventivo

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente solo in determinate zone del territorio comunale e può essere attuato sia dal Comune che dai privati.

Per le modalità di redazione, adozione e approvazione di tali piani sopracitati, si fa riferimento alle leggi nazionali istitutive ed alle leggi regionali applicative, nonché al R.E.

Art. 18 -Intervento edilizio diretto

In tutto il territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.

Ogni intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio di specifici strumenti dell'attuazione diretta:

- concessione edilizia (onerosa, convenzionata, gratuita), di cui alla legge n°10 del 28/1/1977 e successive
- modificazioni ed integrazioni, in particolare la legge n°94 del 25/2/1982;
- autorizzazione, di cui alla legge n°10 del 28/1/1977 e successive modificazioni ed integrazioni;
- asseveramento, di cui alla legge n°47 del 28/2/1985;

Art. 19 -Priorità di attuazione

In alcuni casi il piano definisce, sul singolo intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia, priorità di attuazione, ovvero un ordine temporale da rispettare nelle varie fasi dell'intervento; in altri casi subordina la attuabilità stessa di una previsione al fatto che in precedenza sia stata attuata altra specifica previsione di trasformazione urbanistica; tali graduazioni temporali vanno rispettate anche in assenza di Programmi Pluriennali di Attuazione i quali per altro, ove presenti, non possono modificarle.

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I -Tutela paesistico-ambientale

Art. 20 -Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua

Il PRG individua i corsi d'acqua principali e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale. All'interno di tali ambiti di tutela integrale sono vietati:

- a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, con l'esclusione degli ampliamenti degli edifici rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente e degli ampliamenti degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed agricolo-produttivi ; i predetti ampliamenti potranno avvenire se conformi alle previsioni di zona, nel rispetto degli indici e parametri urbanistici del presente Piano e con riferimento alla consistenza degli edifici esistenti alla data di entrata in



vigore dello stesso; *Per quanto in specie si dovrà far riferimento alle prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 29 delle NTA del vigente PPAR*

- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività Agro-Silvo-Pastorale;
- d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n.400;
- f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:
- f1- in quelle autorizzate ai sensi della L.R. 37/80, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;
- f2- nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;
- g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i - all'interno degli ambiti sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'Art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche
- l - nella fascia contigua di ml. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50;
- m;- all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
- n - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'Art. 57 delle NTA di PPAR; sono fatti salvi i laghi di accumulo sui corsi d'acqua, a fini irrigui, con esclusione dei corsi d'acqua principali (Ete Morto).

Per gli edifici esistenti che ricadono in tali ambiti di tutela sono consentiti gli interventi di MO, MS, RC, RS, DM di cui al precedente Art.21, nel rispetto delle altre norme specifiche di PRG.

Art. 21 -Ambiti di tutela dei crinali

Il PRG individua i crinali e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela.

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

- a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis delle NTA del PPAR con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle stesse NTA.

All'interno di tali ambiti di tutela ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione di sistemazioni a verde, con l'obiettivo di attenuare l'impatto visivo dei nuovi edifici e delle situazioni di maggior degrado eventualmente esistenti.



Art. 22 -Ambiti di tutela dei versanti

Gli ambiti di tutela dei versanti sono costituiti dalle aree aventi pendenza assoluta superiore al 30%.

Il PRG delimita cartograficamente tali aree; esse dovranno tuttavia essere verificate in maniera puntuale con apposito rilievo topografico del terreno, in occasione di ogni intervento proposto; tale verifica potrà essere eventualmente correttiva e/o integrativa dell'ambito di tutela individuato cartograficamente.

All'interno degli ambiti di tutela dei versanti sono vietate:

- a - ogni intervento edilizio nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

Per gli edifici esistenti che ricadono in tali ambiti di tutela sono consentiti gli interventi di MO, MS, RC, RS, DM di cui al precedente Art. 21, nel rispetto delle altre norme specifiche di PRG.

Art. 23 - Ambiti di tutela integrale dei centri e nuclei storici

Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela integrale dei centri e nuclei storici

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

- a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;
- f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti in relazione all'art. 27 delle NTA del vigente PPAR;
- g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

All'interno degli ambiti di tutela integrale sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art.45 (NTA di PPAR), salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.

Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno Salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art.57 (NTA di PPAR).

Per gli edifici esistenti che ricadono in tali ambiti di tutela sono consentiti gli interventi di MO, MS, RC, RS, DM di cui al precedente Art. 21, nel rispetto delle altre norme specifiche di PRG.

Art. 24 - Ambiti di tutela orientata dei centri e nuclei storici

Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela orientata dei centri e nuclei storici

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

- a - ogni nuova edificazione, compresi gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c - l'apertura di nuove cave;
- d - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;



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

Per gli edifici esistenti che ricadono in tali ambiti di tutela sono consentiti gli interventi di MO, MS, RC, RS, DM di cui al precedente Art. 21, nel rispetto delle altre norme specifiche di PRG.

Art. 25 -Ambiti di tutela integrale di edifici e manufatti di valore storico-architettonico

Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela integrale di edifici di interesse storico-architettonico
All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

- a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;
- f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti in relazione all'art. 27 delle NTA del vigente PPAR;
- g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

Per gli edifici esistenti che ricadono in tali ambiti di tutela sono consentiti gli interventi di MO, MS, RC, RS, DM di cui al precedente art. 21, nel rispetto delle altre norme specifiche di PRG.

Art. 26 -Esenzioni

Le prescrizioni di tutela paesistico-ambientale di cui al presente TITOLO IV non si applicano per gli interventi di cui all'articolo 60 delle NTA del PPAR, ferme restando le disposizioni relative a verifica e dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale in esso contenute.

Per sopra ed in riferimento alle esenzioni dell'art. 60 quanto riportato debba essere inteso con esclusione dei punti punto 1a, 1b, 1c, 1d dello stesso.

CAPO II - Parti pubbliche e di interesse generale

Art. 27 -Parti pubbliche e di interesse generale: disposizioni generali

Per "Parti pubbliche e di interesse generale" si intendono le parti del territorio e gli eventuali edifici destinati a servizi pubblici e di interesse collettivo.

Esse sono suddivise in:

- spazi pubblici attrezzati per lo sport;
- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, socio-assistenziali, per pubblici servizi);
- cimitero e relativa fascia di rispetto;
- verde pubblico;
- verde panoramico;
- per la mobilità:
 - parcheggi;
 - viabilità e fasce di rispetto stradali;
 - percorsi pedonali

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto.



Art. 28 -Spazi pubblici attrezzati per lo sport

Per spazi pubblici attrezzati per lo sport e per attrezzature collettive si intendono le parti del territorio, pubbliche o di uso pubblico, con prevalenza di attrezzature per lo sport ed il tempo libero. Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione o di soggetti privati, previa convenzione con il Comune.

1.Parametri urbanistici e edilizi

Per interventi di nuova edificazione

UF = 0.70 mq/mq per impianti sportivi scoperti

di cui fino ad un massimo di:

UF = 0.50 mq/mq per impianti sportivi coperti

UF = 10 mq/100mq eventuale dotazione di parcheggi pubblici

Per interventi su impianti esistenti

UF = UF esistente con incremento del 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento degli impianti e delle attrezzature

2.Prescrizioni particolari

-gli spazi liberi dagli impianti sportivi e dalle attrezzature di servizio annesse, dovranno essere sistemati a verde secondo le modalità di cui al precedente Art. 23;

-per la costruzione e/o gestione degli impianti sportivi è ammesso l'intervento di Enti, Associazioni, Cooperative o soggetti privati; l'Amministrazione potrà affidare ad essi la realizzazione e/o la gestione degli impianti, nel rispetto delle finalità e degli interessi collettivi, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un parziale uso delle attrezzature da parte del Comune; il progetto di costruzione di nuovi impianti e/o di potenziamento di quelli esistenti, dovrà essere conforme alle esigenze comunali e la sua realizzazione e/o gestione da parte di soggetti privati è subordinato alla stipula di apposita convenzione.

Art. 29 -Aree per l'istruzione

Per aree per l'istruzione si intendono le parti del territorio destinate alle strutture per l'istruzione dell'obbligo e superiore.

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione.

Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità.

1.Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione

UF= 0.45 mq/mq

UF= 30/100mq/mq eventuale dotazione di parcheggio pubblico

Hmax= 10.00 ml

2.Prescrizioni particolari

-gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, e dalle eventuali attrezzature per il gioco e lo sport, dovranno essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 23, come aree a "verde pubblico";

-sugli spazi liberi da edifici è ammessa la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport nel rispetto dei parametri di cui al precedente Art. 45.

Art. 30 -Aree per attrezzature di interesse comune, socio-assistenziale (religiose sociali-assistenziali, amministrative);

Per aree di interesse comune, religiose, si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature ed ai servizi per il culto.

Per aree di interesse comune, socio-assistenziali, si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature ed ai servizi di carattere sociale e di pubblica sicurezza.

Per aree di interesse comune, per pubblici servizi, si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature ed ai servizi di interesse generale, quali mercati, servizi tecnici ed amministrativi per le reti telefonica, elettrica, idrica, del gas, per la depurazione delle acque, ecc.. Gli interventi non sono di competenza della Pubblica Amministrazione e le aree relative non sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità.



1. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione

UF = 0.5 mq/mq

UF = 15/100mq/mq

Hmax = 11.00 ml

eventuale dotazione di parcheggio pubblico

Art. 31 -Aree cimiteriali e relativa fascia di rispetto

Per aree cimiteriali, si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature cimiteriali.

Gli interventi sono di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione e le aree relative sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità.

La relativa fascia di rispetto è cartograficamente delimitata dal PRG e su di essa si applicano i prescritti vincoli di inedificabilità.

Art. 32 -Verde pubblico

Per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco si intendono le parti del territorio pubbliche, con prevalenza di sistemazioni a verde.

Tra questi il PRG individua alcuni spazi pubblici non ancora attrezzati, sui quali l'Amministrazione effettuerà nuove piantumazioni ai sensi della Legge 113/92.

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione;

1.Parametri urbanistici e edilizi

Per interventi di nuova edificazione

UF = 0.005 mq/mq per attrezzature di servizio e di ristoro

UF = 0.25 mq/mq per impianti sportivi scoperti

di cui fino ad un massimo di:

UF = 0.1 mq/mq per impianti sportivi coperti

Per interventi su attrezzature di servizio esistenti

UF = UF esistente

con incremento del 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento delle attrezzature di servizio

2. Prescrizioni particolari

-gli spazi liberi dalle attrezzature di servizio dovranno essere sistemati a verde secondo le modalità di cui al precedente Art. 23;

-per la costruzione e/o gestione delle attrezzature di servizio, sportive e ricreative è ammesso l'intervento di Enti, Associazioni, Cooperative o soggetti privati; l'Amministrazione potrà affidare ad essi la realizzazione e/o la gestione di impianti e attrezzature, nel rispetto delle finalità e degli interessi collettivi, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un parziale uso di impianti ed attrezzature da parte del Comune; il progetto di costruzione di nuovi impianti e attrezzature e/o di potenziamento di quelli esistenti, dovrà essere conforme alle esigenze comunali e la sua realizzazione e/o gestione da parte di soggetti privati è subordinato alla stipula di una apposita convenzione;

-gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco previsti su aree di versante, qualora la pendenza assoluta del versante, superi il 30%, avranno la funzione prevalente di bosco urbano; la loro sistemazione dovrà consentire un regolare deflusso delle acque e il profilo del terreno potrà essere rimodellato senza alterazioni sostanziali al solo fine di garantire la stabilità del versante e consentire la piantumazione evitando movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o permanente il profilo del terreno; in questi casi non sono ammessi né impianti sportivi coperti, né edifici di servizio; è consentita la realizzazione di percorsi pedonali, piccole piazzole di sosta e piccole attrezzature scoperte per il gioco;

Art. 33 -Verde panoramico

Per aree a verde panoramico si intendono le parti del territorio che conservano ancora in buona misura le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario.

Gli interventi possono essere di competenza sia della Pubblica Amministrazione che di altri soggetti pubblici.

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione, il disboscamento delle piante di alto fusto e qualsiasi attività che comporti modificazioni morfologiche dello stato naturale del terreno.



Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità nel caso di intervento da parte di soggetti pubblici, o a cessione bonaria a seguito dell'applicazione di interventi da OO.PP.

Art. 34 -Parcheggi

Per parcheggi si intendono le parti del territorio destinate alla sosta degli autoveicoli.

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione.

Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, oppure in aree di proprietà privata con convenzione per costruzione e gestione pluriennale del suolo o del sottosuolo.

Oltre alle aree specificamente destinate dal PRG a parcheggi, questi possono essere ricavati nelle zone destinate alla viabilità, e negli spazi di pertinenza degli edifici.

Qualora siano previsti parcheggi lungo la viabilità, siano essi individuati cartograficamente dal PRG o previsti dagli strumenti attuativi, potranno essere comunque previste soluzioni di continuità per la realizzazione di viabilità secondaria di zona o per consentire l'accesso ai lotti prospicienti la viabilità stessa.

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

EDIFICIO	Spazi di Sosta e Parcheggio		
	mq./100mc.		
		Fino 10.000 ab.	Mq./mq. Sf.
Edifici di abitazione in zone residenziali di ristrutturazione, completamento, espansione.		2,5	—
Cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi, impianti da spettacolo coperti.		20	—
Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali e di Istituti previdenziali e zone per attrezzature comuni.		10	—
Palazzi per uffici e negozi		8*	—
Altri edifici		2,5	—
Impianti Sportivi da spettacolo scoperto		—	1,0
Altri impianti sportivi scoperti		—	0,2
Edifici per le attrezzature tecniche e distributive, per l'industria in zone di espansione e per l'agricoltura.		—	min. 0,05
Edifici residenziali nella zona storica		1,25	—

(*) all'esterno degli edifici o in aree coperte poste alla quota delle strade di accesso.

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

Per quanto non previsto o in contrasto si fa riferimento alla Legge regionale 4 Ottobre 1999 n°26 e successive modifiche ed integrazioni.

"Tali aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità".



Art. 35 - Viabilità e fasce di rispetto stradali

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione e allo stazionamento dei pedoni e dei veicoli in genere, nonché le relative fasce di rispetto.

In tali spazi è prevista la realizzazione delle infrastrutture viarie, nonché di tutti gli elementi di arredo stradale, per la riduzione dell'impatto visivo, dell'inquinamento acustico e chimico derivante dal traffico motorizzato, nonché degli eventuali servizi accessori.

Le strade sono classificate in base alle caratteristiche funzionali e morfologiche in differenti tipologie; nell'"Allegato B dei tipi stradali" sono definite le principali caratteristiche dimensionali e costruttive che dovranno essere rispettate nella realizzazione di nuove strade, sia da parte del Comune, che di privati; sono fatte salve eventuali sezioni stradali di dimensione minore.

L'indicazione grafica dei tracciati stradali ha valore di massima; eventuali lievi modifiche parziali di tracciato che si rendessero necessarie per motivi tecnici in sede di redazione del progetto esecutivo non costituiscono variante al PRG.

Resta fermo il valore prescrittivo delle sezioni stradali rilevabili graficamente, ad eccezione dei tracciati della viabilità nazionale e provinciale e relativi raccordi; le Amministrazioni competenti ne definiranno sezioni e raccordi in sede di progettazione esecutiva; tale viabilità non è soggetta al rispetto di quanto fissato nell'"abaco dei tipi stradali".

I tracciati della viabilità nazionale e provinciale, nonché i relativi raccordi, hanno valore di massima; le Amministrazioni competenti ne definiranno sezioni, tracciati e raccordi in sede di progettazione esecutiva; tale viabilità non è soggetta al rispetto di quanto fissato nell'"Allegato B dei tipi stradali".

Il PRG individua graficamente le fasce di rispetto delle viabilità esterna al perimetro dei centri abitati ai sensi del D.Lgs.vo 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni delle leggi sopracitate.

Le aree destinate alla viabilità sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita, a seguito dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

CAPO III - Zone edificate e di completamento

Art. 36 - Zone edificate e di completamento: disposizioni generali

Negli elaborati "Zone omogenee" in scala 1/5.000 e in scala 1/2.000, sono individuati ambiti territoriali che il PRG chiama "Zone edificate e di completamento".

Per "Zona" si intende una organizzazione territoriale e urbanistico-edilizia, che presenta caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, dei tipi edilizi, della prevalenza delle funzioni urbanistiche e delle destinazioni d'uso e per le modalità attraverso le quali si è storicamente sedimentato. Ciascun ambito è regolato dalle seguenti disposizioni generali e da una normativa specifica relativa a ciascuno di essi; qualora la normativa specifica prescriva norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali, valgono le norme specifiche.

La normativa specifica contiene:

- indicazioni sul tipo di intervento previsto, con riferimento al TITOLO III, CAPO I delle presenti Norme Tecniche;
- indicazioni sui modalità di intervento previsti con riferimento al TITOLO III, CAPO III delle presenti Norme Tecniche;

- parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nell'intervento, espressi con riferimento al TITOLO II, CAPO II delle presenti Norme Tecniche;

- indicazioni sulle destinazioni d'uso consentite; talvolta vengono individuate alcune destinazioni d'uso regolate ovvero vengono definiti parametri quantitativi da rispettare sia in caso di intervento edilizio diretto (l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di concessione edilizia ai sensi della Legge 29/1/77 n°10) sia in caso di intervento urbanistico preventivo (la presentazione di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, esteso alla totalità della zona omogenea con possibilità di individuare all'interno del progetto generale la fasi successive di intervento di estensione non minore di 10.000 mq. della fase iniziale); lo strumento attuativo indicherà la localizzazione delle destinazioni d'uso regolate; tali localizzazioni potranno essere flessibili, ovvero i piani attuativi potranno prevedere criteri che, nel rispetto dei limiti di "destinazioni d'uso regolate" e degli standard urbanistici, consentano variazioni nel tempo degli usi previsti;
- prescrizioni particolari da rispettare nell'attuazione dell'intervento;

Le regole urbanistiche e gli allineamenti fissati dal PRG, sono prescrittivi.

Le informazioni sui livelli di pericolosità geologica e sismica sono contenute negli elaborati relativi all'indagine geologica e geomorfologica.

Per tutte le "Zone edificate e di completamento" valgono le seguenti disposizioni generali:

-Parametri urbanistici e edilizi

- la superficie fondiaria (SF) è quella complessivamente interessata dall'intervento; essa dovrà essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno;

- l'indice di fabbricabilità fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotti liberi vale anche per gli interventi di saturazione dei lotti già edificati, compresi gli ampliamenti d'edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice;



-nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari all'indice di fabbricabilità fondiaria esistente purché la ricostruzione avvenga nella stessa area di sedime;

-Standard urbanistici

-la dotazione di parcheggi dovrà essere determinata al rispetto delle prescrizioni e previsioni del D.M. n. 1444/68 e della legge Regionale n. 19/02 e loro successive modificazioni e integrazioni;

-Modalità attuative

-nelle " Zone edificate e di completamento " il PRG si attua per mezzo di Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente e/o per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di cui al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;

-Prescrizioni particolari

-si tratta di norme di carattere generale da osservare sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo, anche qualora non prescritto dal PRG.

Art. 37 -Aree agricole

Per aree agricole si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo.

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 Marzo 1990, n.13.

Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo comunale, è suddiviso dal PRG, in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche, allo stato di conservazione.

Ne deriva la seguente classificazione:

A) edifici rurali, definibili come "casa colonica", di particolare valore storico, tutti costruiti prima dell'anno 1892-1895, caratterizzati da uno stato di conservazione tale che rende problematico un completo recupero delle loro caratteristiche di maggior interesse;
essi sono cartograficamente individuati dal PRG;

B) fabbricati originariamente significativi, in quanto prodotti dalla stessa cultura che connota i fabbricati della categoria A, costruiti tra il 1896 e il 1945 che hanno perso, a causa delle manomissioni subite nel tempo, qualsiasi elemento di interesse storico-architettonico, ovvero manufatti più recenti che, per il loro inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, ne diventano un elemento caratterizzante indispensabile;
essi sono cartograficamente individuati dal PRG;

C) fabbricati costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945 e privi dei caratteri di cui alle categorie precedenti;
essi sono cartograficamente individuati dal PRG.

Dalla "Relazione e Norme Tecniche di Attuazione – Censimento dei Fabbricati Rurali"(Elab. 8b):

si prescrive quanto segue per gli Edifici delle sotto - categorie A1 ed A2 :

- Edifici di categoria A1 -

Sono ammessi SOLO gli interventi di manutenzione ordinaria, , restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi debbono essere volti a conservare gli elementi costitutivi architettonici, tipologici e materici dell'organismo edilizio, ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura. Dovranno essere conservati, esclusivamente con opere di restauro architettonico e manutenzione, gli elementi tipologici (paramenti esterni in laterizio a vista e/o pietra, coperture, torrini, scale, loggiati, portali, ecc., elementi architettonici che concorrono alla configurazione delle facciate, quali mostre, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, mensole, ringhiere, balaustre, ecc.), costruttivi (murature portanti, solai e coperture con strutture lignee, volte in laterizio, pavimentazioni in laterizio, ecc.) e materiali che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva originaria o consolidata. Gli interventi ammessi comprendono il consolidamento , il restauro, il ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, manufatti precari, ecc.) totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico originario, o consolidatosi nel tempo, e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.



Si dovrà evitare la sostituzione degli elementi architettonici, strutturali e di finitura, se non motivata da condizioni di degrado tali da impedire opere di restauro dell'esistente. I materiali originari, provenienti dallo smontaggio o dalla demolizione di parti dell'edificio, dovranno essere riutilizzati in loco.

In ogni caso qualsiasi trasformazione dell'edificio dovrà essere giustificata da effettive esigenze d'uso o da esigenze di conservazione del manufatto.

Prescrizioni:

- *dovranno essere mantenute in loco e restaurate le pavimentazioni tradizionali di corti, spazi esterni, viottoli, ecc.;*
- *i manti di copertura dovranno essere esclusivamente realizzati con coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e preferibilmente di recupero;*
- *le grondaie e i discendenti dovranno essere realizzati con sezioni curve ed esclusivamente in rame;*
- *i serramenti in legno dovranno essere in legno, eventualmente dipinto con colorazioni tradizionali. Gli infissi delle finestre dovranno essere a doppia anta a battente; gli infissi dei portoncini potranno essere ad anta unica. Il sistema di oscuramento dovrà essere preferibilmente interno a controportelli scuri; sono ammesse, pur se non consigliate, le persiane esterne;*
- *le soglie di porte e finestre dovranno essere in laterizio;*
- *la finitura esterna dei paramenti murari dovrà essere con mattoni a faccia vista originali eventualmente integrati, ove necessario, con elementi laterizi dello stesso tipo e dimensioni. La stuccatura esterna dovrà essere realizzata esclusivamente con malta a base di calce;*
- *l'intonaco esterno potrà essere conservato laddove già esistente. In questo caso la tinteggiatura dovrà essere effettuata nei colori tradizionali del luogo;*
- *le ringhiere, i parapetti, le inferiate, laddove necessari, dovranno essere realizzati in ferro verniciato di colore "canna di fucile" con disegno lineare e senza vistose decorazioni;*
- *accessori agricoli:*
 - *agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;*
- *eventuali nuovi manufatti in zona agricola devono essere collocati, anche su proprietà limitrofe, ad una distanza non inferiore a ml. 40;*

Non sono ammessi i seguenti interventi:

- *modifiche dei prospetti se non motivate da un ripristino di antiche porte, finestre o altri elementi architettonici, sulla base di documenti materiali direttamente leggibili sulla fabbrica;*
- *il rifacimento di orizzontamenti con caratteristiche strutturali e materiali diverse da quelle appartenenti alla tradizione locale;*
- *le modifiche delle quote di imposta degli orizzontamenti, se non motivate da effettive esigenze tecnologiche;*
- *modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture;*
- *modifiche rilevanti del sistema distributivo interno esistente.*

Sono inoltre espressamente vietati:

- *manti di copertura diversi dal coppo;*
- *canali e discendenti a sezione non curvilinea e di materiale diverso dal rame;*
- *le zoccolature in pietra o calcestruzzo;*
- *le nuove intonacature esterne;*
- *l'apposizione di tapparelle in PVC alle finestre;*
- *infissi e sistemi di oscuramento in materiale diverso dal legno;*
- *ringhiere, inferiate e parapetti in alluminio;*
- *le soglie esterne in pietra o altro materiale lapideo;*
- *la coloritura degli infissi e dei paramenti intonacati con colori non appartenenti alla tradizione locale;*
- *la realizzazione di cornicioni in materiali diversi dal mattone vecchio a vista nonché quelli sporgenti più di 30 cm dal filo esterno delle pareti perimetrali;*
- *le logge e i balconi a sbalzo;*
- *le aperture ad arco sulle facciate tranne nei casi di ripristino delle preesistenti.*
- *Edifici di categoria A2 -*

Sono ammessi SOLO gli interventi di manutenzione ordinaria, , restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi debbono essere volti a conservare gli elementi costitutivi architettonici, tipologici e materici dell'organismo edilizio, ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.

Dovranno essere conservati, con opere di manutenzione, gli elementi tipologici (paramenti esterni in laterizio a vista e/o pietra, coperture, torrioni, scale, loggiati, portali, ecc., elementi architettonici che concorrono alla configurazione delle facciate, quali mostre, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, mensole, ringhiere, balaustre, ecc.), costruttivi



(murature portanti, solai e coperture con strutture lignee, volte in laterizio, pavimentazioni in laterizio, ecc.) e materiali che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva originaria o consolidata. Gli interventi ammessi comprendono il consolidamento, il restauro, il ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, manufatti precari, ecc.) totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico originario, o consolidatosi nel tempo, e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.

Si dovrà evitare la sostituzione degli elementi architettonici, strutturali e di finitura, se non motivata da condizioni di degrado tali da impedire opere di restauro dell'esistente. I materiali originari, provenienti dallo smontaggio o dalla demolizione di parti dell'edificio, dovranno essere riutilizzati in loco.

In ogni caso qualsiasi trasformazione dell'edificio dovrà essere giustificata da effettive esigenze d'uso o da esigenze di conservazione del manufatto.

Prescrizioni:

- dovranno essere mantenute in loco e restaurate le pavimentazioni tradizionali di corti, spazi esterni, viottoli, ecc.;
- i manti di copertura dovranno essere esclusivamente realizzati con coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e preferibilmente di recupero;
- le grondaie e i discendenti dovranno essere realizzati con sezioni curve ed esclusivamente in rame;
- i serramenti in legno dovranno essere in legno, eventualmente dipinto con colorazioni tradizionali. Gli infissi delle finestre dovranno essere a doppia anta a battente; gli infissi dei portoncini potranno essere ad anta unica. Il sistema di oscuramento dovrà essere preferibilmente interno a controportelli scuri; sono ammesse, pur se non consigliate, le persiane esterne;
- le soglie di porte e finestre dovranno essere in laterizio;
- la finitura esterna dei paramenti murari dovrà essere con mattoni a faccia vista originali eventualmente integrati, ove necessario, con elementi laterizi dello stesso tipo e dimensioni. La stuccatura esterna dovrà essere realizzata esclusivamente con malta a base di calce;
- l'intonaco esterno potrà essere conservato laddove già esistente. In questo caso la tinteggiatura dovrà essere effettuata nei colori tradizionali del luogo;
- le ringhiere, i parapetti, le inferiate, laddove necessari, dovranno essere realizzati in ferro verniciato di colore "canna di fucile" con disegno lineare e senza vistose decorazioni;
- accessori agricoli:
 - agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
- eventuali nuovi manufatti in zona agricola devono essere collocati, anche su proprietà limitrofe, ad una distanza non inferiore a ml. 40.

Non sono ammessi i seguenti interventi:

- modifiche dei prospetti se non motivate da un ripristino di antiche porte, finestre o altri elementi architettonici, sulla base di documenti materiali direttamente leggibili sulla fabbrica;
- il rifacimento di orizzontamenti con caratteristiche strutturali e materiali diverse da quelle appartenenti alla tradizione locale;
- le modifiche delle quote di imposta degli orizzontamenti, se non motivate da effettive esigenze tecnologiche;
- modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- modifiche rilevanti del sistema distributivo interno esistente.

Sono inoltre espressamente vietati:

- manti di copertura diversi dal coppo;
- canali e discendenti a sezione non curvilinea e di materiale diverso dal rame;
- le zoccolature in pietra o calcestruzzo;
- le nuove intonacature esterne;
- l'apposizione di tapparelle in PVC alle finestre;
- infissi e sistemi di oscuramento in materiale diverso dal legno;
- ringhiere, inferiate e parapetti in alluminio;
- le soglie esterne in pietra o altro materiale lapideo;
- la coloritura degli infissi e dei paramenti intonacati con colori non appartenenti alla tradizione locale;
- la realizzazione di cornicioni in materiali diversi dal mattone vecchio a vista nonché quelli sporgenti più di 30 cm dal filo esterno delle pareti perimetrali;
- le logge e i balconi a sbalzo;
- le aperture ad arco sulle facciate tranne nei casi di ripristino delle preesistenti.



Sono altresì ammesse le seguenti opere:

- *lievi modifiche nei prospetti, anche con formazione di nuove aperture o ampliamento di quelle esistenti, purché compatibili con l'assetto compositivo e strutturale dell'edificio e nel rispetto dei suoi caratteri morfologici e materici tradizionali;*
- *il rifacimento di orizzontamenti in legno degradati con altri della stessa tipologia strutturale;*
- *la sostituzione di solai latero- cementizi con altri in legno o acciaio;*
- *il rifacimento e/o il consolidamento dei solai potranno essere effettuati anche con modesta modifica della quota di calpestio e di imposta, fatta eccezione per le volte in laterizio e i soffitti affrescati e decorati che vanno sempre conservati;*
- *piccole modifiche delle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, occorrenti per opere di consolidamento strutturale e adeguamento tecnico, nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi (per es. i cornicioni) e dell'assetto compositivo dell'edificio;*
- *riassetto distributivo degli spazi interni, anche con creazione di nuove unità immobiliari, purché coerente con l'impianto complessivo del manufatto;*

Si modificano in coerenza di quanto sopra le schede di censimento relative ai singoli edifici rurali e in particolare le categorie di intervento ivi descritte.

si prescrive quanto segue per gli Edifici della categoria B :

- *gli interventi su tali edifici possono essere rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto tuttavia dei caratteri tipologici e compositivi riconoscibili, e tutelandone in modo specifico alcune parti ed elementi significativi, in particolare per quanto riguarda la forma esteriore, ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura;*
- *gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione degli elementi architettonici e decorativi (paramenti esterni in laterizio a vista, cornicioni, elementi decorativi di facciata, quali cornici, marcapiani, ecc., caratteri compositivi e spaziali, ecc.).*

E' prescritto inoltre:

- *l'impiego, per i manti di copertura, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;*
- *nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura dovranno essere accessibili da collegamenti verticali (scale e/o ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;*
- *l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controportelli scuri; sono ammesse, pur se non consigliate, le persiane esterne;*

non è comunque consentito:

- *l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;*
- *la realizzazione di balconi; è invece ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato;*
- *accessori agricoli;*
- *agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;*
- *per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico-architettonico, è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 43, riguardante le nuove costruzioni di abitazioni;*

si prescrive quanto segue per gli Edifici della categoria C :

- *gli interventi su tali edifici debbono essere volti al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante;*
- è prescritto inoltre:*



- *l'impiego, per i manti di copertura, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali;*
- *nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura devono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e/o ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;*
- *l'impiego di serramenti esterni in legno naturale o in metallo verniciato con colore comunque espressamente approvato dalla Commissione Edilizia integrata, dietro proposta di campione di colore;*

non è comunque consentito:

- *l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;*
- *la realizzazione di balconi; è invece ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato;*

accessori agricoli:

- *per gli accessori agricoli è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 43, riguardante le nuove costruzioni di abitazioni;*

si prescrive quanto segue per gli Edifici connessi con l'attività agricola :

- *gli interventi su tali edifici, qualora non più utilizzati a supporto dell'attività agricola, debbono essere volti al loro riuso ed al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante;*
- *per l'intervento sul manufatto edilizio valgono le prescrizioni particolari fissate per gli interventi sugli edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico, di cui sopra.*

Art. 38 -Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole

Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo comunale, è suddiviso dal PRG, in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche, allo stato di conservazione.

Ne deriva la seguente classificazione:

1) edifici rurali, definibili come "casa colonica", di particolare valore storico, tutti costruiti prima dell'anno 1950, che sono in uno stato di conservazione che rende problematico un completo recupero delle loro caratteristiche di maggior interesse;

essi sono cartograficamente individuati dal PRG;

2) tutti gli altri edifici rurali, definibili come "casa colonica", costruiti dopo il 1950 e costruiti prima del 1950 ma che hanno perso, a causa delle manomissioni subite nel tempo, qualsiasi elemento di interesse storico-architettonico; essi costituiscono la totalità degli edifici esistenti nelle aree agricole, non altrimenti classificati dal PRG;

3) edifici connessi con l'attività agricola, senza particolare valore tipologico e storico-architettonico, adibiti all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, con esclusione delle residenze, degli accessori agricoli e dei manufatti precari; essi sono cartograficamente individuati dal PRG.

Art. 39 -Edifici extraurbani di valore storico-architettonico

Edifici di particolare valore storico-architettonico, , che conservano le loro caratteristiche di maggior interesse.

Essi sono cartograficamente individuati dal PRG.

Gli interventi su tali edifici debbono essere volti, attraverso un recupero filologico delle caratteristiche architettoniche e tipologiche, conservarsi, ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.

1.Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente, limitato a Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC).



2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = IF esistente

4. Destinazioni d'uso (Uso ...)

<u>Destinazioni d'uso previste:</u> agricola	DU1 Primarie	a) Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività
	DU4 Residenziali	
	DU3 Terziarie	e) Pubblici esercizi per ristoro f) Pubblici esercizi per ricezione l) Artigianato di servizio
	DU2 Secondarie	a) Artigianato produttivo complementare

delle quali le seguenti sono

<u>Destinazioni d'uso regolate:</u>	globalmente max 35 % della SUL totale
	DU3 Terziarie l) Artigianato di servizio
	DU2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare

5. Prescrizioni particolari

- è prescritto il restauro dei paramenti esterni in laterizio e/o in pietra a vista, dei marcapiani, dei cornicioni, di architravi con iscrizioni, di affreschi, formelle, meridiane, nicchie, etc.;
- è prescritto il restauro degli elementi tipologici di struttura dei manufatti, quali solai, volte, archi, coperture, impiegando nelle sostituzioni di elementi degradati, con i limiti e nel rispetto della vigente normativa relativa agli interventi su costruzioni in zona sismica, materiali di analoghe caratteristiche di quelli impiegati nella costruzione originaria;
- è prescritto il restauro di pavimentazioni di corti, spazi pavimentati esterni agli edifici etc.;
- è prescritto il restauro e/o il ripristino delle delimitazioni di spazi esterni, quali corti, recinti, etc., realizzate con essenze vegetali protette e/o autoctone;
- è prescritto l'impiego, nel restauro delle coperture, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;
- è prescritto l'impiego di infissi in legno naturale;
- nei casi di impiego o ripristino di intonaco civile sulle pareti esterne o loro porzioni, è prescritta una tinteggiatura nei colori tradizionali, comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di colore;
- è prescritto il restauro delle pavimentazioni in laterizio esistenti (pianconi e/o pianelle), utilizzando per le eventuali sostituzioni di elementi degradati, materiali di recupero o materiali di analoghe caratteristiche di quelli impiegati nella costruzione originaria;
- non è consentita la realizzazione di balconi né la realizzazione di logge, di terrazzi e porticati, nemmeno se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato;
- i cornicioni in laterizio esistenti debbono essere restaurati; le parti di cornicione eventualmente da costruire ex-novo, debbono uniformarsi a quelle esistenti ed essere preferibilmente realizzate in laterizio a vista;
- non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;
- per gli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
- per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico-architettonico, è consentita la demolizione e ricostruzione, senza aumento di volumi, con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 61 riguardante le nuove costruzioni di abitazioni;
- è consentita la realizzazione di locali interrati, sia al disotto degli edifici esistenti, ove possibile senza compromettere le caratteristiche storico-architettoniche e statiche degli edifici stessi, sia nelle aree di pertinenza; in tal caso non sono prescritte distanze minime dagli edifici esistenti; la superficie lorda di tali locali non potrà eccedere il 50% delle superfici lorde (SUL) esistenti; i locali interrati costruiti nelle aree di pertinenza, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso, per le aperture di aerazione ed illuminazione, ecc., dovranno essere completamente interrati e la sistemazione dello spazio superiore in vista deve essere integrata con la sistemazione generale degli spazi di pertinenza degli edifici principali.



Eventuali nuovi manufatti devono essere collocati, anche su proprietà limitrofe, ad una distanza non inferiore a ml. 50,00.

Art. 40 -Edifici extraurbani di valore storico, parzialmente compromessi

Edifici di particolare valore storico-architettonico, tutti costruiti prima dell'anno 1950, che sono in uno stato di conservazione che rende problematico un completo recupero delle loro caratteristiche di maggior interesse.

Essi sono cartograficamente individuati dal PRG.

Gli interventi su tali edifici debbono essere volti al recupero di tutti quegli elementi tipologici, architettonici e strutturali significativi, ancora reperibili almeno come testimonianza della configurazione originaria, ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.

1.Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente

2.Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3.Parametri urbanistici ed edilizi

IF = IF esistente

4.Destinazioni d'uso

<u>-Destinazioni d'uso previste:</u>	DU1 Primarie	a) Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola
	DU4 Residenziali	
	DU3 Terziarie	e) Pubblici esercizi per ristoro f) Pubblici esercizi per ricezione l) Artigianato di servizio
	DU2 Secondarie	a) Artigianato produttivo complementare

delle quali le seguenti sono

<u>-Destinazioni d'uso regolate:</u>	globalmente max 35 % della SUL totale
	DU3 Terziarie l) Artigianato di servizio
	DU2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare

5.Prescrizioni particolari

-è prescritto il restauro dei paramenti esterni in laterizio e/o in pietra a vista, dei marcapiani, dei cornicioni, di architravi con iscrizioni, di affreschi, formelle, meridiane, nicchie, etc.;

-è prescritto il restauro delle volte;

-è prescritto il restauro di pavimentazioni di corti, spazi pavimentati esterni agli edifici etc.;

-è prescritto il restauro e/o il ripristino delle delimitazioni di spazi esterni, quali corti, recinti, etc., realizzate con essenze vegetali protette e/o autoctone;

-è prescritto l'impiego, nel ripristino delle coperture e dei manti di copertura di coppi di laterizio privi di colorazioni artificiali; nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura dovranno essere accessibili da collegamenti verticali (scale e/o ascensori) il cui ingombro dovrà comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;

-è prescritto l'impiego di grondaie e discendenti pluviali in rame;

-è prescritto l'impiego di infissi in legno naturale;

-nei casi di impiego o ripristino di intonaco civile sulle pareti esterne o loro porzioni, è prescritta una tinteggiatura nei colori tradizionali, comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di colore;



- non è consentita la realizzazione di balconi; è ammessa la realizzazione di logge e di terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato;
- non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;
- per gli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
- per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico-architettonico, è consentita la demolizione e ricostruzione, senza aumento di volumi, con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 61 riguardante le nuove costruzioni di abitazioni;
- è consentita la realizzazione di locali interrati, sia al disotto degli edifici esistenti, ove possibile senza compromettere le caratteristiche storico-architettoniche e statiche degli edifici stessi, sia nelle aree di pertinenza; in tal caso non sono prescritte distanze minime dagli edifici esistenti; la superficie lorda di tali locali non potrà eccedere il 50% delle superfici lorde (SUL) esistenti; i locali interrati costruiti nelle aree di pertinenza, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso, per le aperture di aerazione ed illuminazione, ecc., dovranno essere completamente interrati e la sistemazione dello spazio superiore in vista deve essere integrata con la sistemazione generale degli spazi di pertinenza degli edifici principali.

Art. 41 -Edifici extraurbani senza particolare valore storico

Edifici costruiti dopo il 1950 e costruiti prima del 1950 ma che hanno perso, a causa delle manomissioni subite nel tempo, qualsiasi elemento di interesse storico-architettonico.

Essi costituiscono la totalità degli edifici esistenti nelle aree agricole, non altrimenti classificati dal PRG.

1.Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente

2.Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3.Parametri urbanistici ed edilizi

IF = IF Esistente

4.Destinazioni d'uso

<u>-Destinazioni d'uso previste :</u>	DU1 Primarie	a) Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola
	DU4 Residenziali	
	DU3 Terziarie	e) Pubblici esercizi per ristoro f) Pubblici esercizi per ricezione l) Artigianato di servizio
	DU2 Secondarie	a) Artigianato produttivo complementare

delle quali le seguenti sono

<u>-Destinazioni d'uso regolate :</u>	globalmente max 35 % della SUL totale
DU3 Terziarie	l) Artigianato di servizio
DU2 Secondarie	a) Artigianato produttivo complementare

5.Prescrizioni particolari

- è prescritta la conservazione dei paramenti esterni in laterizio e/o in pietra a vista, dei marcapiani, dei cornicioni, di architravi con iscrizioni, etc.;
- è prescritto il restauro di eventuali volte in muratura;
- è prescritto il restauro di eventuali pavimentazioni di corti, spazi pavimentati esterni agli edifici etc.;
- è prescritto il restauro e/o il ripristino delle eventuali delimitazioni di spazi esterni, quali corti, recinti, etc., realizzate con essenze vegetali protette e/o autoctone;



- è prescritto l'impiego, nel ripristino delle coperture e dei manti di copertura di coppi di laterizio privi di colorazioni artificiali; nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura dovranno essere accessibili da collegamenti verticali (scale e/o ascensori) il cui ingombro dovrà comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
- è prescritto l'impiego di infissi in legno naturale o in metallo nei colori bianco, verde smeraldo, rosso amaranto, marrone testa di moro;
- nei casi di impiego o ripristino di intonaco civile sulle pareti esterne o loro porzioni, è prescritta una tinteggiatura nei colori tradizionali, comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di colore;
- non è consentita la realizzazione di balconi; è ammessa la realizzazione di logge e di terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato;
- non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;
- per gli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
- per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico-architettonico, è consentita la demolizione e ricostruzione, senza aumento di volumi, con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 61 riguardante le nuove costruzioni di abitazioni;
- è consentita la realizzazione di locali interrati, sia al disotto degli edifici esistenti, ove possibile senza compromettere le caratteristiche storico-architettoniche e statiche degli edifici stessi, sia nelle aree di pertinenza; in tal caso non sono prescritte distanze minime dagli edifici esistenti; la superficie lorda di tali locali non potrà eccedere il 50% delle superfici lorde (SUL) esistenti; i locali interrati costruiti nelle aree di pertinenza, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso, per le aperture di aerazione ed illuminazione, ecc., dovranno essere completamente interrati e la sistemazione dello spazio superiore in vista deve essere integrata con la sistemazione generale degli spazi di pertinenza degli edifici principali.

Art. 42 -Nuove costruzioni nelle aree agricole

Le concessioni edilizie per la realizzazione di nuove abitazioni, gli ampliamenti e/o ricostruzioni di abitazioni preesistenti, sono rilasciate esclusivamente ai proprietari dei fondi o agli aventi *titolo nel rispetto delle norme della L.R. 13/90 e della L.10/77.*

I suindicati edifici possono essere realizzati esclusivamente in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Le concessioni edilizie per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame, edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, serre, costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, edifici per industrie forestali, sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 13/90 e della L.10/77.

Il comune, attraverso i servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione, verifica la sussistenza dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale o di imprenditore agricolo di cui ai punti precedenti, nonché la conformità degli interventi proposti ai piani zonali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali.

Nuove costruzioni di abitazioni necessarie per l'esercizio delle attività

Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

L'adeguatezza dell'abitazione alle esigenze della famiglia coltivatrice si determina attribuendo ad ogni membro della famiglia medesima uno spazio MASSIMO pari a mc. 120, comprensivo degli spazi sia di uso privato che comune *Ferma restando quelle che sono le indicazioni e prescrizioni della L.R. 13/90*

Nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincolo di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.

Ferma restando la densità fondiaria massima di IF = 0.03 mc/mq, applicata a tutti gli appezzamenti di terreno contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune



di appartenenza o di comuni limitrofi, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i mc. 1.000 fuori terra.

Le costruzioni di nuove abitazioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima di ml. 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;
- distanza minima dai confini di ml. 20,00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968
- non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto rispetto alla sagoma del fabbricato; è consentita la realizzazione di logge e di terrazzi contenuti all'interno della sagoma del fabbricato, anche aperti a cielo;
- le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura dovranno essere accessibili da collegamenti verticali (scale e ascensori) il cui ingombro dovrà comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; non è consentita la costruzione di abbaini;
- la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
- è fatto obbligo di impiego di manto di copertura in coppi di laterizio di colore tradizionale, infissi in legno naturale o in metallo nei colori bianco, verde smeraldo, rosso amaranto, marrone testa di moro, di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tingeggiato nei colori tradizionali, e comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di colore;
- non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie.

La realizzazione di nuove abitazioni è subordinata al rilascio di concessione edilizia ed alla apposizione di un vincolo a "non edificandi", su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

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

- Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti, da parte dell'imprenditore agricolo

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione previa demolizione, dell'edificio preesistente; il nuovo edificio deve avere le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni.

E' consentita la costruzione di una nuova abitazione con le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

La costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione, ai fini dell'uso abitativo, del preesistente edificio di interesse storico-architettonico, classificato dal PRG, ai sensi del precedente articolo 57, è consentita soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo; tale obbligo, garantito da una polizza fideiussoria di importo pari al costo complessivo delle opere, asseverato da un professionista abilitato, deve essere assolto entro cinque anni dal completamento delle opere relative alla costruzione del nuovo edificio.

Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di ml. 100.00 dagli edifici di interesse storico-architettonico, classificati dal PRG, ai sensi del precedente articolo 57.

La realizzazione di ampliamenti o ricostruzione di abitazioni preesistenti è subordinata al rilascio di concessione edilizia ed alla apposizione di un vincolo a "non edificandi", su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

- Nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola; silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame

Le nuove costruzioni di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame devono avere le seguenti caratteristiche:

- una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a mq. 200.00, salvo maggiori esigenze documentate nel piano e nel programma aziendale redatto ai sensi della legislazione regionale vigente e da allegare alla domanda di concessione edilizia;
- essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml. 10.00;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su un'altezza massima di ml. 5.50 misurati a valle;



- avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria $IF = mc/mq$ 0.03 nel caso in cui siano separate dalle abitazioni e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito (all'interno) di quest'ultimo;

- essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

Le costruzioni, che non siano silos e serbatoi idrici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- pendenze delle coperture contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane;

- obbligo di impiego: di manto di copertura in coppi di laterizio privi di colorazioni artificiali, di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, e comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di colore;

- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione, salvo i casi previsti dalla L.R. 34/75.

La realizzazione di manufatti quali silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame è subordinata al rilascio di concessione edilizia e alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola.

- Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica

Le nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, sono ammesse, purché coerenti con gli obiettivi del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6/78 e successive modificazioni e integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della Legge 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, nonché il D.P.R. n. 915/82 e la L.R. n. 31/90. Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso superficie stabilito dalla Legge 319/76.

Le nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere protette da una zona circostante, recintata e alberata, di superficie pari alla superficie coperta (SC) degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;

- distanza dai confini ml. 40.00;

- distanza dai centri abitati ml. 500.00, estesa a ml. 1000.00 per gli allevamenti di suini;

- distanza dal più vicino edificio residenziale, anche su territorio agricolo, non rientrante nel complesso aziendale, di ml. 100.00;

- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di Attuazione;

- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50 misurata a valle, sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;

- indice di fabbricabilità fondiario $IF = mc/mq$ 0.50.

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzati all'interno della zona protetta, recintata e alberata, da realizzare intorno agli allevamenti zootecnici, di cui al punto precedente;

- distanza dai confini ml. 100.00;

- distanza dai centri abitati ml. 500, estesa a ml. 1000.00 per gli allevamenti di suini;

- distanza dal più vicino edificio residenziale, anche su territorio agricolo, di ml. 100.00;

La realizzazione di manufatti da adibire ad allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica è subordinata al rilascio di concessione edilizia e alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola.

- Serre

Sono considerate serre, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente a colture specializzate.

Le serre si distinguono in:

- serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e quindi con copertura solo stagionale, tali serre possono essere realizzate in qualunque zona compresa nelle aree agricole, nel rispetto degli ambiti di tutela paesistico-ambientale;

- la costruzione di serre di cui al punto precedente è subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia;



- le distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo sono pari a ml. 5.00; da tutte le altre abitazioni pari a ml. 10.00;
 - le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml. 5.00;
 - serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali per tutto l'anno e quindi con coperture stabili, tali serre possono essere realizzate in qualunque zona compresa nelle aree agricole, nel rispetto degli ambiti di tutela paesistico-ambientale;
 - la costruzione delle serre di cui al punto precedente è subordinata al rilascio di concessione edilizia e alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione del manufatto al servizio dell'attività agricola, salvo quanto previsto al 5° comma, Art. 14 della L.R. 13/90
 - indice massimo di utilizzazione fondiaria 0.5 mc/mq;
 - le distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo sono pari a ml. 5.00; da tutte le altre abitazioni pari a ml. 10.00;
 - le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml. 5.00;
 - la distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968.
- **Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali**

Le nuove costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di soli prodotti agricoli e per industrie forestali sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

Tali nuove costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla L.R. 6/78 e successive modificazioni e integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla regione Marche.

Le nuove costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria IF = mc/mq 1,00;
- distanza dai confini ml. 20.00;
- distanza dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale ml. 10.00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968.

La realizzazione di manufatti da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali è subordinata al rilascio di concessione edilizia e alla apposizione di un vincolo di

destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione del manufatto al servizio dell'attività agricola.

Art. 43 -Tessuto storico

Per tessuto storico si intende la parte del tessuto urbano esistente di impianto storico, così come individuato nelle tavole di "Zone Territoriali Omogenee", che presenta complessivi valori storico-ambientali, urbanistici ed architettonici da salvaguardare.

Per tale Zone si prescrive che l'attuazione degli interventi previsti sia preceduta dalla predisposizione di un Piano Attuativo.

La zona così individuata dal PRG ricomprende la parte del territorio comunale vincolata con D.M. del 22 Maggio 1968, ai sensi della Legge 1497/39.

Sono consentite esclusivamente le opere di consolidamento e restauro senza alterazione dei volumi. Le aree libere sono in edificabili.

Il Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia e della Soprintendenza ai Monumenti delle Marche, può impedire l'esecuzione di quelle opere che fossero riconosciute contrarie alle ragioni storiche o artistiche.

I lavori di qualunque natura, ivi compresi quelli di miglioramento, dovranno essere autorizzati dal Sindaco, il quale udito il parere favorevole della Commissione Edilizia e della Soprintendenza ai Monumenti delle Marche, rilascerà la licenza.

La possibilità di operare trasformazioni interne agli edifici, allo scopo di migliorarne l'abitabilità o tutelarne la conservazione, è subordinata alla presentazione del relativo progetto e alla autorizzazione rilasciata dal Sindaco udito il parere favorevole della Commissione Edilizia.

Particolare attenzione è richiesta in tutti gli spazi esterni, considerati parte integrante dell'ambiente urbano; siano essi di proprietà privata o pubblica, e necessitino di interventi di pubblica utilità o comunque ritenuti indispensabili.

Si dispone inoltre che tutti gli spazi esterni, nel subire i necessari lavori, mantengano inalterate le loro caratteristiche storico-ambientali, siano esse arredi urbani (antiche pavimentazioni, recinzioni, cordone, fontanili, archi rampanti, ecc.) siano esse antichi materiali.



Art. 44 - Zone residenziali "B" di completamento

Si intende la parte del tessuto urbano esistente o in via di completamento ad alta densità, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive (artigianali) e terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione

IF = 3.00 mc/mq
Hmax = 10.50 ml

Per interventi sull'edilizia esistente

IF = IF esistente

-Distacco fra edifici : Secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68

4. Destinazioni d'uso

-Destinazioni d'uso previste :

DU4 Residenziali

DU3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
e) Pubblici esercizi per ristoro
g) Studi professionali
l) Artigianato di servizio

DU2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare

delle quali le seguenti sono

-Destinazioni d'uso regolate :

globalmente max 35 % della SUL totale
DU3 Terziarie

a) Commercio al dettaglio
e) Pubblici esercizi per ristoro
g) Studi professionali
l) Artigianato di servizio

DU2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare

5. Prescrizioni particolari

-Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS.", Decreto 05/09/1994;

Art. 45 - Zone "D1" produttive a tessuto misto di completamento

Per tessuto misto residenziale e produttivo si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con funzioni residenziali e produttive (artigianali) mescolate all'interno del tessuto e su ciascun edificio, ad alta densità edilizia.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione



IF = 3.00 mc/mq

Hmax= 11.00 ml

DISTACCO tra gli Edifici = ml. 10.00 conformemente a quanto previsto dal D.M. n. 1444/68.

Per interventi sull'edilizia esistente

IF = IF esistente

4. Destinazioni d'uso

-Destinazioni d'uso previste: DU4 Residenziali

DU3 Terziarie

a) Commercio al dettaglio

e) Pubblici esercizi per ristoro

g) Studi professionali

l) Artigianato di servizio

DU2 Secondarie

a) Artigianato produttivo complementare

b) Artigianato produttivo e industria

delle quali le seguenti sono

-Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 50 % della SUL totale

DU3 Terziarie

a) Commercio al dettaglio

e) Pubblici esercizi per ristoro

g) Studi professionali

globalmente max 30 % della SUL totale

DU4 Residenziali

5. Prescrizioni particolari

-Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e in ogni modo incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS.", Decreto 05/09/1994;

-In tali zone il piano si attua per intervento diretto .

Art. 46 - Verde privato

Per parchi e giardini privati si intendono le parti del tessuto urbano esistente di recente formazione, con presenza di giardini privati significativi o destinate alla loro realizzazione.

1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi sull'edilizia esistente

IF = IF esistente

4. Destinazioni d'uso

-Destinazioni d'uso previste :

DU4 Residenziali

DU3 Terziarie

g) Studi professionali

e) Pubblici esercizi per ristoro

delle quali le seguenti sono

-Destinazioni d'uso regolate :

globalmente max 35 % della SUL totale

DU3 Terziarie

g) Studi professionali

e) Pubblici esercizi per ristoro

5. Prescrizioni particolari

-La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo quanto disposto all'Art. 23 delle presenti Norme Tecniche



CAPO IV - Parti in trasformazione

Art. 47 – Zone in trasformazione: disposizioni generali

Ciascuna area di espansione è regolata dalle seguenti disposizioni generali e da una normativa specifica illustrata in apposita scheda normativa relativa a ciascuna di esse; qualora la normativa specifica prescriva norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali, valgono, ove in contrasto, le norme specifiche.

La scheda normativa contiene informazioni:

- sul tipo di intervento previsto, con riferimento al TITOLO III, CAPO I delle presenti norme tecniche;
- sugli obiettivi generali che il PRG si prefigge;
- sui modi di intervento previsti con riferimento al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;
- sui parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nell'intervento, espressi con riferimento al TITOLO II delle presenti norme tecniche;
- sulle destinazioni d'uso consentite; talvolta vengono individuate alcune destinazioni d'uso regolate ovvero vengono definiti parametri quantitativi da rispettare sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo; lo strumento urbanistico attuativo indicherà la localizzazione delle destinazioni d'uso regolate; tali localizzazioni potranno essere flessibili, ovvero i piani attuativi potranno prevedere criteri che, nel rispetto dei limiti di "destinazioni d'uso regolate" e degli standard urbanistici, consentano variazioni nel tempo degli usi previsti;
- sulle prescrizioni particolari da rispettare nell'attuazione dell'intervento.

Per tutte le zone di espansione valgono le seguenti disposizioni generali:

- Standard urbanistici

- nelle aree di espansione le superfici per il soddisfacimento degli standard urbanistici da cedere gratuitamente in maniera obbligatoria vanno computate ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1444 e della L.R. 34/92 modif. (e successive modificazioni).
- nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale nelle quali sono consentite "destinazioni d'uso regolate" di commercio, turistiche e direzionali, e qualora lo strumento urbanistico attuativo ne preveda la presenza, nel rispetto dei limiti fissati, i parcheggi vanno calcolati reperendoli nella *misura minima di 80 mq. Ogni 100 mq di SUL superficie utile lorda (SUL) di cui almeno la metà a parcheggi, la quantità di aree a standard da cedere a destinazione di commercio, turistica e direzionale, prevista, oltre a quelli commisurati agli abitanti insediabili, calcolati sul totale dei volumi restanti non destinati a tali usi.*

- Modalità attuative

- nelle zone di espansione il PRG si attua per mezzo di piani urbanistici preventivi secondo le modalità di cui al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche.

- Prescrizioni particolari

- tutti gli interventi di trasformazione urbanistica sulle aree di espansione sono subordinati alla stipula di apposita convenzione disciplinare;
- la convenzione deve prevedere la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la convenzione deve prevedere l'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- la sistemazione del terreno e la piantumazione degli spazi di verde pubblico debbono essere effettuate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti; la piantumazione prevista lungo la viabilità e la sistemazione del verde di rispetto stradale e del verde privato debbono essere eseguite non appena ciò risulti tecnicamente possibile, compatibilmente con l'esecuzione dei lavori e con la realizzazione delle altre opere di urbanizzazione; le opere in verde previste nella sistemazione degli spazi di pertinenza dei nuovi edifici debbono essere effettuate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità;
- le opere in verde e le sistemazioni del suolo debbono essere effettuate nel rispetto di quanto stabilito al precedente Art. 11 delle presenti norme;
- la convenzione deve prevedere l'impegno di manutenzione di tutte le opere in verde, comprensivo della sostituzione delle fallanze, per un periodo di dieci anni dalla avvenuta esecuzione delle opere stesse;
- la nuova viabilità, sia carrabile che pedonale, deve avere le caratteristiche fissate negli schemi contenuti nell'"abaco dei tipi stradali";
- all'interno dell'area oggetto di zonizzazione, la nuova viabilità e i parcheggi, salvo diversa specificazione contenuta nella apposita scheda normativa, sono da considerare opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento e pertanto debbono essere realizzati a cura e spese del lottizzante;



- l'Amministrazione può dare attuazione alle previsioni di PRG, ovunque, ed in particolar modo all'interno delle zone d'espansione attraverso piani particolareggiati, anche dove non esplicitato dalle presenti norme.

6. Prescrizioni particolari

- per le coperture a falde è fatto obbligo di impiego di manto di copertura in coppi o tegole di laterizio di colore tradizionale; è fatto obbligo inoltre di impiego di infissi preferibilmente in legno naturale e finiture dei paramenti esterni preferibilmente in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, e comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di laterizio e/o di colore;
- *lungo tutto il confine con le aree agricole, uno spazio della profondità minima di ml. 10,00, anche eventualmente ricadente sulla adiacente zona agricola, deve essere sistemato a verde privato, secondo le modalità del precedente articolo 23, con uso esclusivo di essenze arboree e arbustive autoctone; lungo tale margine avente funzione di attenuazione dell'impatto visivo del nuovo insediamento sono vietate le recinzioni se non con siepi ed altre opere comunque compatibili con il circostante paesaggio agrario.*

Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade

Il distacco tra gli edifici è la distanza minima tra le pareti antistanti gli edifici o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni (come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale), misurata nei punti di massima sporgenza..

Minori distanze tra fabbricati sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formano oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici purché tra pareti entrambe non finestrate o con finestrate aperte su locali non destinati alla permanenza di persone.

Minori distanze tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formano oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici.

Il distacco dai confini è la minima distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

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

Minori distanze dai confini sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formano oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici.

Tale minimo può essere ridotto a ml 0.00 se è intercorso un accordo scritto e/o registrato tra i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Art. 48 -Zone "C1" residenziali estensiva di espansione

1.Tipo di intervento

-Nuova edificazione.

2.Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

-il miglioramento dell'impatto visivo di porzioni di crinale completamente urbanizzati, attraverso la delimitazione del tessuto urbano con viali alberati e sottostante fascia a verde di rispetto che curi l'attacco con la zona agricola;

-il miglioramento della viabilità esistente attraverso la realizzazione di nuovi raccordi;

-l'incremento della dotazione di verde pubblico di quartiere

-l'incremento della dotazione di verde privato di quartiere (è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva un albero d'alto fusto per ogni 25mq di SUL)

3.Modi d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4.Parametri urbanistici e edilizi

IT	=	0,90	mc/mq
If	=	1,50	mc/mq
H max	=	7,50	ml
IC	=	0,30	mq/mq



Distanza min dai confini del lotto	=	5,00ml
Distanza min dal confine stradale	=	5,00ml
Distanza min tra edifici o corpi di fabbrica degli stessi pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di ml	=	10,00 ml
Superficie minima del lotto	=	1000 mq

5. Destinazioni d'uso

<u>-Destinazioni d'uso previste :</u>	DU4 Residenziali
	DU3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
	e) Pubblici esercizi per ristoro
	g) Studi professionali
	l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

<u>-Destinazioni d'uso regolate :</u>	globalmente max 30 % della SUL totale
	DU3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
	e) Pubblici esercizi per ristoro
	g) Studi professionali
	l) Artigianato di servizio

6. Tipo edilizio

Villini isolati, alloggi individuali a schiera o binati, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

Art. 49 -Zone "C 2" residenziale semiestensiva di espansione**1. Tipo di intervento**

Nuova edificazione.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- il miglioramento dell'impatto visivo di porzione di crinale completamente urbanizzato;
- l'incremento della dotazione di verde pubblico di quartiere.
- l'incremento della dotazione di verde privato di quartiere (è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva un albero d'alto fusto per ogni 25mq di SUL)

3. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT	=	1,2	mc/mq
If	=	2.00	mc/mq
H max	=	9,00	ml
IC	=	0.5	mq/mq
Distanza min dai confini del lotto	=	5,00	ml
Distanza min dal confine stradale	=	5,00	ml
Distanza min tra edifici o corpi di fabbrica degli stessi pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di ml	=	10,00	ml
Superficie minima del lotto	=	500	mq

4. Destinazioni d'uso

<u>Destinazioni d'uso previste :</u>	DU4 Residenziali
	DU3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
	e) Pubblici esercizi per ristoro
	g) Studi professionali
	l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono



Comune di Francavilla d'Ete

N.T.A. Del P.R.G.

Destinazioni d'uso regolate :

globalmente max 50 % della SUI. totale

DU3 Terziarie

- a) Commercio al dettaglio
- c) Pubblici esercizi per ristoro
- g) Studi professionali
- l) Artigianato di servizio

5. Tipo edificio

Villini isolati, alloggi individuali a schiera o binati, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

6. Prescrizioni particolari

L'intervento si attua previa lottizzazione ad iniziativa privata eseguita o sull'intera area o per stralci funzionali.

-Le previsioni della strada interna di distribuzione dei lotti e della dislocazione e conformazione delle aree di concentrazione dei volumi (SF) non sono prescrittive; resta prescritto che lo spazio di verde pubblico deve essere concentrato, e deve essere realizzato un collegamento, almeno pedonale, tra le strade sottostanti e sovrastanti. Tale prescrizione è riferita alla zona C2 coincidente con la Lottizzazione Trasarti

Art. 50 - Zona "C" residenziali intensiva di espansione "P.E.E.P."

Questa zona è destinata ad insediamenti per l'edilizia economica e popolare secondo le modalità della legge al vincolo della legge n°167 del 18/4/62 e la legge n°865 del 22/10/71.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- l'insediamento nel nuovo quartiere di famiglie appartenenti a classi sociali differenti, al fine di evitare fenomeni di separazione sociale;
- il miglioramento dell'impatto visivo di una porzione di crinale completamente urbanizzato, attraverso la delimitazione del tessuto urbano con una fascia a verde di rispetto che curi l'attacco con la zona agricola, e la contemporanea riduzione dell'altezza massima dei nuovi edifici;
- il miglioramento della viabilità esistente attraverso la realizzazione di nuovi raccordi;
- la realizzazione di un percorso pedonale "belvedere" lungo la nuova strada adiacente la zona agricola;
- l'incremento della dotazione di verde pubblico di quartiere
- l'incremento della dotazione di verde privato di quartiere (è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva un albero d'alto fusto per ogni 25mq di SUL)

3. Modo d'intervento

Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o Piano Particolareggiato di Esecuzione con Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IT	=	1,62 mc/mq
If	=	3,00 mc/mq
H max	=	9,00 ml in generale

Distanza min dai confini del lotto	=	5,00	ml
Distanza min dal confine stradale	=	5,00	ml
Distanza min tra edifici o corpi di fabbrica degli stessi pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di ml	=	10,00	ml
Superficie minima del lotto	=	500	mq

5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste :

DU4 Residenziali

DU3 Terziarie

- a) Commercio al dettaglio
- e) Pubblici esercizi per ristoro
- g) Studi professionali
- l) Artigianato di servizio



Comune di Francavilla d'Alto

N.T.A. Del P.R.G.

delle quali le seguenti sono

-Destinazioni d'uso regolate :

globalmente max 30 % della SUL totale

DU3 Terziarie

- a) Commercio al dettaglio
- e) Pubblici esercizi per ristoro
- g) Studi professionali
- l) Artigianato di servizio

6. Tipo edilizio

-Alloggi individuali a schiera o binati, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni, edifici ad appartamenti.

7. Prescrizioni particolari

- L'intervento si attua attraverso P.E.E.P. ad iniziativa pubblica esteso o all'intera area o eseguito per stralci funzionali.
- L'Amministrazione ha comunque facoltà di attuare la previsione di P.R.G.

Art. 51 "Zona D2" produttive di espansione

Per zone produttive si intende la parte del tessuto urbano con prevalenza delle funzioni artigianali e industriali, con presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio)

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione

2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT	=	2.40mc/mq
If	=	3.00mc/mq
H max		10,00 ml

Distanza min dai confini del lotto = 5,00 ml

Distanza min dal confine stradale = 5,00 ml

Distanza min tra edifici o corpi di fabbrica degli stessi pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di ml

= 10,00 ml

Superficie minima del lotto = 1000 mq

4. Destinazioni d'uso-Destinazioni d'uso previste :

DU2 Secondarie

- a) Artigianato produttivo complementare
- b) Artigianato produttivo e industria
- c) Depositi a cielo aperto

DU3 Terziarie

- b) Commercio complementare
- d) Commercio all'ingrosso
- i) Magazzini
- l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

-Destinazioni d'uso regolate :

globalmente max 20 % della SUL totale

DU3 Terziarie

- b) Commercio complementare
- d) Commercio all'ingrosso
- i) Magazzini
- g) Studi professionali

5. Prescrizioni particolari

- Gli spazi destinati alla produzione non potranno avere altezza media inferiore a ml.4.00

- Sono consentite destinazioni commerciali in quantità superiore al 20% "d'uso regolato" e fino al 100% della superficie utile lorda (SUL), a condizione che:

- vengano reperiti, all'interno del lotto, parcheggi nella misura di mq. 80 ogni 100 mq. di SUL, di cui almeno la metà a parcheggi, la quantità di aree a standard da cedere.



Comune di Francavilla d'Ete

N.T.A. Del P.R.G.

Per tale arca, è ammessa una distanza minima dai confini stradali pari a metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml.5.00; le distanze minime tra i fabbricati antistanti saranno valutate di conseguenza, con un minimo di ml.10.00.

- è consentita l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti;

Per quanto riguarda l'arca D2 posta lungo il fiume Ete Morto è previsto che all'interno delle aree ricadenti nell'ambito di tutela definitiva del suddetto Fiume potranno essere esclusivamente localizzati i SOLI standards di lottizzazione.

Ogni intervento è condizionato ad una sistemazione, con opportuno impianto di essenze arboree e arbustive, dell'arca di pertinenza, verso la limitrofa zona agricola, avente come obiettivo l'attenuazione dell'impatto visivo della nuova edificazione.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 52 - Realizzazioni in corso

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente la definitiva approvazione del presente PRG, rimangono valide fino alla loro scadenza, così come prevista dalla vigente legislazione urbanistica.

Decorso i termini di validità, ogni nuova concessione e autorizzazione potrà essere rilasciata solo se conforme alle previsioni del presente PRG.

Art. 53 - Piani particolareggiati e di Lottizzazione convenzionati, vigenti

I Piani Particolareggiati approvati ed i Piani di Lottizzazione per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia stata stipulata la relativa convenzione ai sensi della vigente legislazione urbanistica, conservano validità fino alla loro scadenza decennale; in questo periodo, pertanto, le loro norme prevalgono su quelle del presente PRG.

Decorso i termini della loro validità, si applicheranno le norme di zona prescritte dal presente PRG.

NORMATIVA DI CARATTERE GEOLOGICO - AMBIENTALE

(Estratto dalla Relazione Geologica del dott. Alberto Conti)

Art. 54 Salvaguardia della risorsa idrica

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 essendo difficile agire su di esse con interventi diretti di riabilitazione, risulta necessaria un'accurata opera di prevenzione.

- Obiettivi della salvaguardia

Prevenire il deterioramento della qualità delle acque, assicurare un corretto utilizzo entro i limiti di disponibilità della risorsa, nonché salvaguardare le aspettative e i diritti delle generazioni future a fruire di un integro patrimonio ambientale.

- Norme di salvaguardia

Tutte le attività umane che si svolgono nel territorio comunale devono operare in condizioni di totale salvaguardia delle falde acquifere. E' fatto assoluto divieto di scarico nel suolo e nelle acque pubbliche di materiali e liquidi inquinanti.

L'apertura di nuovi pozzi per l'approvvigionamento idrico sarà oggetto di rilascio di autorizzazione edilizia; la rispettiva domanda dovrà essere corredata da una relazione idrogeologica (redatta dal geologo responsabile della realizzazione dell'opera D.M. 11.03.88 punti B5 e L.) in cui dovrà essere evidenziato quanto segue:

-inquadramento topografico IGM scala 1:25,000

-planimetria della zona oggetto di intervento in scala non inferiore 1:2.000 con riportati l'ubicazione del pozzo da realizzare e gli eventuali altri pozzi presenti in un raggio di almeno 200 ml

-modalità esecutive e caratteristiche tecniche dell'opera da realizzare;

-stratigrafia dell'arca indagata con indicazioni sulle caratteristiche di permocabilità dei terreni presenti;

-valutazione della risorsa e del possibile impatto dell'opera di captazione in progetto sulla qualità delle acque e in generale sulla falda acquifera;

-presenza nelle vicinanze di opere di presa ad uso idropotabile;

-corretta specifica della destinazione d'uso e portate enunciate a regime.

I pozzi dovranno essere realizzati con tubazioni atossiche e muniti di idonea chiusura di protezione a bocca pozzo. Il tratto prossimo alla superficie dovrà comunque essere sempre cementata per evitare la contaminazione della falda acquifera con le acque superficiali.

Gli scarichi nel suolo, nel sottosuolo e nell'acqua dovranno essere preventivamente autorizzati nel rispetto della



Comune di Francavilla d'Ete

N.T.A. Del P.R.G.

Legge 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, e oggetto di concessione o autorizzazione edilizia. La domanda dovrà essere corredata da uno specifico studio geologico che metta in evidenza i seguenti elementi:

- planimetria della zona a scala non inferiore a 1:2000;
- modalità esecutive dello smaltimento, periodo di esecuzione, caratteristiche costruttive se esso avviene attraverso manufatti;
- stratigrafia dell'area indagata con indicazioni sulle caratteristiche di permeabilità dei terreni presenti;
- valutazione del possibile impatto dello smaltimento sul suolo, sulle acque superficiali e sotterranee e sulla salubrità dei luoghi;
- presenza nelle vicinanze di opere di presa ad uso idro-potabile

Art. 55 Aree a pericolosità geologica alta

Sono le aree instabili o potenzialmente tali interessate da corpi di frana che presentano un vario grado di attività, le aree interessate da processi morfogenetici e le aree esondabili. Tali aree sono individuate nella tavola n° 7 dell'indagine geologica - geomorfologica della prima fase

-Obiettivi della salvaguardia

Determinare una riduzione delle condizioni di rischio geologico, inteso come interazione delle attività umane socio economiche con gli elementi di pericolosità geologica.

-Norme di salvaguardia

Nelle aree a pericolosità geologica alta sono vietati nuovi interventi edilizi e infrastrutturali nonché tutti gli interventi che possono determinare un peggioramento delle condizioni di stabilità del territorio; in particolare sono vietati movimenti terra che possono alterare le condizioni di equilibrio. Per le infrastrutture come strade e reti di servizio (fogne, strade ecc.) che necessariamente dovessero passare all'interno dei tali zone le condizioni dovranno essere attentamente valutate sotto il profilo dell'impatto geologico - ambientale e verificata attraverso approfondite indagini specifiche. E' consentita la realizzazione di strutture leggere per il tempo libero e verde attrezzato, nonché modesti manufatti al servizio degli edifici esistenti o delle attività agricole purché non incidano in maniera significativa sulle condizioni di equilibrio geomorfologico dell'area e previa accurata verifica dell'impatto geologico - ambientale e delle opportune condizioni di sicurezza legate alla loro costruzione

Nelle aree già urbanizzate e per gli edifici esistenti è consentito il consolidamento ed il recupero nonché tutti gli interventi tendenti a migliorare la staticità delle strutture.

In tali aree sono da prevedere ed incentivare le opere di sistemazione idrogeologica e favorire lungo i pendii, una corretta pratica agricola tendente a ridurre il rischio geologico ambientale.

Art. 56 Aree a pericolosità geologica medio - bassa

Sono quelle aree in cui sono presenti problematiche geologiche tali per cui la fattibilità delle opere è subordinata alla verifica delle interazioni con i singoli elementi di pericolosità. Ricadono in questa categoria prevalentemente quelle aree interessate da fenomeni deformativi superficiali coinvolgenti la parte superiore della coltre detritico - colluviale (soliflusso) e i fenomeni di esondazione del torrente Ete Morto..

Tali aree sono individuate nella tav. n°7 dell'indagine geologica della prima fase.

-Obiettivi della salvaguardia

Valutare attentamente le condizioni di rischio geologico, inteso come interazione delle attività umane socio economiche con gli elementi di pericolosità geologica.

-Norme di salvaguardia

Nelle aree a pericolosità geologica media e medio bassa i nuovi insediamenti edilizi, il completamento di quelli esistenti e la realizzazione di infrastrutture devono essere subordinati ad approfondite indagini tendenti ad una migliore definizione del grado di rischio ed alla valutazione di impatto geologico ambientale degli interventi.

In particolare nelle aree interessate da potenziali fenomeni di esondazione la realizzazione di nuovi insediamenti edilizi è vietata mentre la realizzazione di infrastrutture o reti di servizio dovrà essere valutata considerando la possibilità della riduzione del rischio attraverso la scelta di adeguati sistemi di sicurezza compatibili con i potenziali fenomeni attesi.

Nelle aree interessate da presunti movimenti superficiali del terreno le indagini geologiche geomorfologiche dovranno definire esattamente lo spessore del terreno soggetto a movimento la possibile evoluzione del fenomeno e le necessarie opere di bonifica.

**Art. 57 Aree a pericolosità geologica bassa**

Sono quelle aree in cui nella prima fase di indagine non sono stati rilevati fenomeni di dissesto ma potenzialmente instabili per acclività, litologia del substrato e presenza di abbondanti coltri detritico - colluviali posti sul pendio. Anche in tali aree la fattibilità delle opere è subordinata alla verifica delle interazioni con i singoli elementi di pericolosità.

Tali aree sono individuate nella tav. n°7 dell'indagine geologico - geomorfologica di 1° fase.

-Obiettivi della salvaguardia

Valutare attentamente le condizioni di rischio geologico, inteso come interazione delle attività umane socio economiche con gli elementi di pericolosità geologica.

-Norme di salvaguardia

Nelle aree a pericolosità geologica bassa è consentito, allo stato attuale, qualsiasi tipo di intervento sempre comunque preceduto da una attenta valutazione del grado di rischio e alla valutazione dell'impatto geologico ambientale degli interventi.

Art. 58 Aree in cui non sono state rilevate particolari condizioni di pericolosità geologica

Sono quelle aree in cui non sono stati rilevate particolari situazioni di rischio sotto il profilo della pericolosità geologica di base. Rappresentano tutte le restanti aree non individuate, nella tav. n° 7 dello studio geologico di 1° fase, dalle classi sopra descritte. In tali aree comunque ogni intervento edificatorio o infrastrutturale dovrà sempre essere preceduto da una puntuale verifica delle condizioni geologiche così come definito dalle vigenti normative (DM 11.3.88) e dovrà essere verificata l'esatta interazione con le condizioni geologico - ambientali.

Art. 59 Aree a maggiore pericolosità sismica

Sono caratterizzate dalla presenza di elementi geologici, geomorfologici e geotecnici di pericolosità sismica delimitati nella tav. n°6 dell'indagine di 1° fase e nelle tav. G3 della studio relativo alle nuove aree progetto.

In tali aree il grado di rischio sismico è proporzionale all'entità degli insediamenti umani esistenti e alla vulnerabilità degli edifici presenti a subire danni in caso di sisma.

-Obiettivi della salvaguardia

Determinare una riduzione delle condizioni di rischio sismico promuovendo il recupero e il consolidamento degli edifici fatiscenti o costruiti non rispettando la normativa sismica.

-Norme di salvaguardia

Nella redazione di progetti per la realizzazione di nuovi edifici o per il recupero e il consolidamento di quelli esistenti si raccomanda di tener conto, oltre alle prescrizioni imposte dalla normativa sismica vigente, anche delle condizioni di maggiore pericolosità sismica individuate nelle singole aree.

Art. 60 Aree oggetto di trasformazione urbanistica

Sono le nuove aree progetto interessate dalla studio di seconda fase. Per esse valgono le prescrizioni allegati nell'elaborato G4 Carte della vocazionalità edilizia.



**SI RIPORTA INTEGRALMENTE IL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA, BB.NN.,
Attività Estrattive e V.I.A. della PROVINCIA DI ASCOLI PICENO**

Per tutto quanto sopra premesso ed esposto il Servizio Urbanistica, BB.NN., Attività Estrattive, V.I.A. è dell'awiso che, in merito al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale adottato definitivamente dal Comune di Francavilla d'Ete con delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 30.06.2003, possa essere espresso **parere favorevole** di conformità con la normativa vigente e con le previsioni del P.P.A.R., del P.I.T. e del P.T.C., ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 05.08.1992, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni, condizionato all'accoglimento dei seguenti rilievi:

- 1) necessità del rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri del Servizio Interventi Sismici, Idraulici, e di Eletticità, Protezione Civile (ex Genio Civile) dell'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno, della A.S.U.R n. 11 di Fermo, del Corpo Forestale dello Stato, della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Marche e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche;
- 2) necessità di trasformare l'ambito provvisorio di tutela del fiume Ete Morto (mt. 175.00 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine) interno alle zone "D2" produttive di espansione, in ambito definitivo di tutela all'interno del quale dovranno trovare applicazione le relative prescrizioni stabilite dalle N.T.A del P.R.G.; all'interno di tale ambito di tutela definitivo potranno essere esclusivamente localizzati gli standard di lottizzazione (a tal scopo dovrà essere inserita una specifica prescrizione all'art. 71 "Zona D2 produttiva di espansione" delle N.T.A del P.R.G.);
- 3) necessità di stralciare la zona "C1" prevista a nord del territorio comunale; l'area in questione dovrà mantenere la destinazione di zona "E" agricola ed essere assoggettata agli ambiti di tutela presenti stabilendo quali ambiti definitivi di tutela quelli riportati nelle tavole di trasposizione passiva;
- 4) necessità di stralciare la zona "C1" prevista a sud del cimitero; l'area in questione dovrà assumere la destinazione di zona "E" agricola ed essere assoggettata agli ambiti di tutela presenti stabilendo quali ambiti definitivi di tutela quelli riportati nelle tavole di trasposizione passiva;
- 5) necessità di stralciare la zona "C2" aggiunta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 3; l'area in questione dovrà assumere la destinazione di zona "E" agricola ed essere assoggettata agli ambiti di tutela presenti stabilendo quali ambiti definitivi di tutela quelli riportati nelle tavole di trasposizione passiva;
- 6) necessità di stralciare la zona "C2" ubicata a nord del cimitero; l'area in questione dovrà assumere la destinazione di zona "E" agricola (o in alternativa verde privato) ed essere assoggettata agli ambiti di tutela eventualmente presenti stabilendo quali ambiti definitivi di tutela quelli riportati nelle tavole di trasposizione passiva;
- 7) necessità di stralciare la porzione più ad ovest della zona "B" (ampliamento) ubicata in contrada "Giardino" individuata con la sigla B1 nella tavola G4 "Carta delle pericolosità geologiche" — aprile 2001; l'area in questione dovrà assumere la destinazione di zona "E" agricola ed essere assoggettata agli ambiti di tutela eventualmente presenti stabilendo quali ambiti definitivi di tutela quelli riportati nelle tavole di trasposizione passiva;
- 8) vengano stralciati, con riferimento alla tavola Elaborato integrativo 3/i "Consistenza degli edifici - Art. 2, lett. b) D.M. 1444/68" - dicembre 2007, gli ampliamenti di zone "B" vigenti e le nuove zone "B" di completamento individuate dai seguenti codici di comparto: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13; le aree sopra elencate dovranno mantenere la vigente destinazione urbanistica qualora la stessa non preveda interventi edificatori o in alternativa assumere la destinazione agricola ed essere assoggettate agli ambiti di tutela eventualmente presenti, stabilendo quali ambiti definitivi di tutela quelli riportati nelle tavole di trasposizione passiva;



9) necessità, per le zone "B" di completamento previste dal vigente P.d.F. e confermate nel P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R, di confermare la seguente prescrizione contenuta nel D.P.G.R. n. 22523 del 23.07.1985 di approvazione del P.d.F. *"Per le zone di espansione trasformate in zone "B" di completamento la Amm.ne Comunale dovrà provvedere ad una puntuale verifica che tali aree abbiano i requisiti delle zone omogenee B ai sensi del D.M. 2.4.1968; in caso contrario si dovrà procedere all'utilizzazione previa lottizzazione estesa all'intera zona"*);

10) necessità, per le zone a verde privato aventi destinazione agricola nel vigente P.d.F., di mantenere la vigente destinazione urbanistica;

11) necessità di adeguare il limite della fascia di rispetto cimiteriale (lato est) riportato nelle tavole di zonizzazione, a quello di cui al Decreto del Medico Provinciale di Sanità n. 852 del 17.05.1967;

12) con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione vengano introdotte le seguenti modifiche:

=> necessità di adeguare alcune dizioni (soprattutto in materia di titoli abilitativi per gli interventi edilizi) e definizioni utilizzate, con quelle contenute nel cd "Testo Unico sull'edilizia" (D.P.R. n. 380/2001);

=> necessità di integrare l'art. 1 riportando l'elenco della documentazione integrativa trasmessa dal Comune con note prot. n. 1257 del 04.07.2005, prot. n. 13095 del 20.07.2006, prot. n. 2059 del 13.11.2006, prot. n. 366 del 27.02.2007, prot. n. 1099 del 16.06.2007, prot. n. 1587 del 14.08.2007 e prot. n. 139 del 17.01.2008;

=> necessità, al sesto comma dell'art. 2, di stabilire la durata dei P.I.P. e dei P.E.E.P. in diciotto anni;

=> necessità dello stralcio degli artt. 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16; necessità di riportare la norma che prevede la possibilità, mediante accordo tra i proprietari confinanti, di costruire a confine, all'interno dell'articolato normativo delle zone "C" di espansione residenziale;

=> necessità, con riferimento alla lettera a3) delle destinazioni d'uso DU2 - Secondarie e alle lettere c) e d) delle destinazioni d'uso terziarie DU3, si ridurre a mq. 120 di superficie utile lorda (SUL) l'abitazione per il personale di custodia e/o per il proprietario;

=> necessità di stralciare il contenuto degli articoli 19 e 20, sostituendolo con la frase *"Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle previste dall'art. 4 della Legge n. 847/64."*;

=> necessità dello stralcio dell'art. 21;

=> necessità, al capoverso dell'art. 23 relativo alle nuove zone per la viabilità e parcheggi, di sostituire *".. .omissis.. per ogni mq. 100 di area a parcheggio.. .omissis"* con *".. .omissis.. per ogni mq. 25 di area a parcheggio.. .omissis"*;

=> necessità di stralciare il secondo ed il penultimo comma dell'art. 30;

=> necessità di inserire al primo comma dell'art. 31 un richiamo all'art. 37 della L.R. n. 34/92;

=> necessità, alla lettera a) dell'art. 36, di stralciare la prevista possibilità di ampliare gli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed agricolo-produttivi esistenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente; è necessario altresì integrare l'articolo in questione riportando con esattezza le prescrizioni di base permanenti dell'art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R.;

=> necessità, alla lettera f) dell'art. 39, di inserire la frase *"e l'ampliamento di quelle esistenti"*; è necessario altresì integrare l'articolo in questione riportando con esattezza le prescrizioni di base permanenti dell'art. 39 delle N.T.A. del P.P.A.R.;

=> necessità, alla lettera f) dell'art. 41, di inserire la frase *"e l'ampliamento di quelle esistenti"*;

=> necessità, all'art. 42, di escludere il riferimento ai punti 1 a, 1 b, 1 c, 1 d, dell'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R.;

=> necessità dello stralcio degli artt. 43 e 53;

=> necessità di stralciare il penultimo comma dell'art. 44;

=> necessità, agli artt. 45, 49, 51, di aggiungere la frase *"Tali aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità"*;



- => necessità, alla voce "Standard urbanistici" dell'art. 54, di stralciare quanto previsto in merito alla dotazione di aree a parcheggio per le attività commerciali, sostituendolo con un richiamo al rispetto del D.M. n. 1444/68 e della L.R. n. 19/02;
- => all'art. 55 è necessario che - con riferimento agli edifici extraurbani di valore storicoarchitettonico che conservano le caratteristiche di maggiore interesse (cat. A 1 e A2) - il Comune provveda a stralciare tutti gli interventi non riconducibili alla definizione di restauro e risanamento conservativo di cui al D.P.R. n. 380/2001 e al R.E.C.;
- => necessità dello stralcio degli artt. 60 e 62;
- => necessità di stralciare dall'art. 61 quanto già normato dalla L.R. n. 13/90, sostituendolo con un richiamo al rispetto della citata legge regionale; al secondo comma della voce "Nuove costruzioni di abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività", è necessario inserire la precisazione che il valore attribuito ad ogni membro della famiglia coltivatrice (mc. 120), deve intendersi come limite massimo, fermo restando la verifica prevista dall'art. 13 da parte dei servizi decentrati agricoltura e foreste. Necessità dello stralcio del secondo comma della voce "Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo"; al quarto comma sia stralciata la prevista possibilità di ampliamento degli edifici extraurbani di categoria A 1 e A2;
- => all'art. 63 necessità di subordinare l'attuazione delle previsioni del tessuto storico alla preventiva redazione di un piano attuativo;
- => necessità di stralciare il contenuto della voce "Distacco fra edifici" del punto 3 "Parametri urbanistici ed edilizi" dell'art. 64, sostituendolo con quanto previsto per le zone "B" dal D.M. n. 1444/68; sia stralciato il contenuto del secondo capoverso della voce "Prescrizioni particolari", sostituendolo con un richiamo al rispetto delle disposizioni dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 e del L.R. n. 26/99 e successive modificazioni ed integrazioni;
- => necessità, all'art. 65, di stabilire in mt. 10.00 il distacco fra edifici, conformemente a quanto previsto dal D.M. n. 1444/68; sia stralciato il contenuto del secondo capoverso della voce "Prescrizioni particolari", sostituendolo con un richiamo al rispetto delle disposizioni dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 e della L.R. n. 26/99 e successive modificazioni ed integrazioni;
- => necessità di stralciare l'art. 67;
- => necessità, al secondo capoverso della voce "Standard urbanistici" dell'art. 68, di stabilire in mq. 80 ogni 100 mq. di SUL, di cui almeno la metà a parcheggi, la quantità di aree a standard da cedere;
- => necessità di specificare all'art. 69 che quanto riportato al secondo capoverso della voce "Prescrizioni particolari" è riferito alla zona C2 coincidente con la ex lottizzazione Trasarti;
- => all'art. 70 è necessario limitare le destinazioni d'uso regolate (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro, studi professionali, artigianato di servizio) ad un massimo del 30% della SUL ammissibile;
- => necessità, alla voce "Modo d'intervento" dell'art. 71, di stralciare la disposizione che prevede l'obbligo dell'intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di intervento pari a mq. 10.000, in quanto trattandosi zone di espansione si è dell'avviso che la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo è sempre necessaria per l'attuazione degli interventi previsti; il terzo capoverso della voce "Prescrizioni particolari", sia modificato fissando in mq. 80 ogni 100 mq. di SUL, di cui almeno la metà a parcheggi, la quantità di aree a standard da cedere;
- => necessità di stralciare l'art. 74;
- 13) necessità di introdurre nelle N.T.A. un articolo relativo agli elementi diffusi del paesaggio agrario con il quale, in conformità a quanto previsto dall'art. 37 delle N.T.A. del P.P.A.R., vengano sottoposti a tutela i filari di querce, le querce e i viali di conifere individuati nell'elaborato integrativo C1 "Indagine botanica-vegetazionale";
- 14) necessità di introdurre nelle N.T.A. un articolo relativo agli edifici oggetto di censimento che recepisca per ciascuna tipologia di edificio (A, B, C) le prescrizioni riportate nella relazione;
- 15) necessità di redigere un elaborato con riportati i vincoli di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004;
- 16) necessità, per le zone "D2" previste lungo la S.P. Dicontra, di predisporre prima dell'attuazione degli interventi un'ideale base cartografica di tipo aereofotogrammetrico alla scala 1/2000;
- 17) opportunità di riportare nelle tavole di Piano il perimetro delle aree a rischio così come individuate nel Piano Stralcio di Bacino della Regione Marche approvato con Delibera Regionale n. 116 del 21.01.2004;



- 18) necessità per la zona "C2" aggiunte a seguito dell'accoglimento dell'osservazioni n. 7 di evitare gli scalzamenti al piede del versante; dovranno inoltre essere adeguatamente disciplinate le acque superficiali al fine di evitare l'infiltrazione ed il conseguente decadimento delle caratteristiche geotecniche dei terreni presenti;
- 19) necessità per la zona "D2" ubicata in zona "Moschini" di prevedere una opportuna regimazione idraulica superficiale al fine di favorire il naturale deflusso delle acque e di conseguenza migliorare la resistenza al taglio del terreno;
- 20) necessità per la zona C2 individuata con la sigla C1d nella Tav. 4 "Carta delle Pericolosità geologiche" - aprile 2001 e per la zona C2 individuata con la sigla C2c nella Tav. 4 "Carta delle Pericolosità geologiche" - aprile 2001, di prevedere una opportuna disciplina delle acque superficiali al fine di evitare l'infiltrazione ed il conseguente decadimento delle caratteristiche geotecniche;
- 21) necessità per le zone "D2" previste lungo la S.P. Dicontro di evitare scarichi diretti o pozzi assorbenti in tutta l'area considerata;
- 22) necessità del rispetto delle disposizioni di cui al D.M. n. 1404/1968 e del Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. n. 285/92) e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R n. 495/92);
- 23) necessità di approvare il Piano Regolatore Generale in oggetto successivamente o contestualmente all'approvazione del piano di classificazione acustica di cui alla L.R. n. 28/01;
- 24) il Comune valuti l'opportunità di integrare la N.T.A tenendo conto delle disposizioni contenute nella nuova normativa tecnica per le costruzioni nelle zone sismiche;
- 25) necessità di adeguare tutti gli elaborati di P.R.G. (tavole di azionamento alla scala 1/2000 e 1/5000, Norme Tecniche di Attuazione, ecc.) alle risultanze del presente Piano Regolatore Generale – in particolare dovranno essere redatte delle tavole di zonizzazione alla scala 1/2000 e 1/5000 con riportati gli ambiti definitivi di tutela del P.P.A.R. – elaborati che dovranno essere trasmessi a fini conoscitivi alla Giunta Provinciale dopo l'approvazione di cui al comma 8 dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 come espressamente previsto dal successivo comma 9 dello stesso articolo.

Servizio Urbanistica, BB.NN, Attività Estrattive, V.I.A.