



COMUNE DI

**T A V U L L I A**

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

**N O R M E T E C N I C H E D I  
A T T U A Z I O N E**

del Piano Regolatore Generale

# INDICE

## 1. DISPOSIZIONI GENERALI

- 1.1. CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
- 1.2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.
- 1.3. FINALITA' DELLE NORME
- 1.4. TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

## 2. PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI E CATEGORIE DI INTERVENTO

### EDILIZIO

- 2.1. AMBITO DI AGGLOMERAZIONE (A)
- 2.2. SUPERFICIE UTILE (SU)
- 2.3. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)
- 2.3./bis MODALITA' DI CALCOLO DELLA (Su) E (Sa) NEI PIANI

### SOTTOTETTO

- 2.4. (\*) *SOTTOTETTO*
- 2.5. PIANI UTILI
- 2.6. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DR)
- 2.7. STANDARDS URBANISTICI
- 2.8. *DISTANZA DAI CONFINI*
- 2.9. *ALTEZZA DEI PIANI INTERRATI*
- 2.10. *DEFINIZIONI DI PORTICATO E DI LOGGIA APERTA*

## 3. ATTUAZIONE DEL PIANO

- 3.1. MODALITA' DI ATTUAZIONE
- 3.2. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)
- 3.3. PIANI DI RECUPERO (PR)
- 3.4. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

## 4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

- 4.1. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI DI LEGGE
- 4.2. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA
- 4.3. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA INTEGRALE (I)

- 4.3.1. TUTELA INTEGRALE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA (IG)
  - 4.3.1.1. CORSI D'ACQUA (IG 1)
  - 4.3.1.2. CRINALI (IG 2)
  - 4.3.1.3. VERSANTI (IG 3)
  - 4.3.1.4. AREE INSTABILI (IG 4)
- 4.3.2. TUTELA INTEGRALE DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE (IB)
- 4.3.3. TUTELA INTEGRALE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE (IS)
  - 4.3.3.1. EDIFICI E MANUFATTI STORICI (IS 1)
  - 4.3.3.2. PUNTI PANORAMICI E STRADE PANORAMICHE (IS 2)
  - 4.3.3.3. ZONE ARCHEOLOGICHE
- 4.4. TUTELA ORIENTATA (O)
  - 4.4.1. TUTELA ORIENTATA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA (OG)
    - 4.4.1.1. CRINALI (OG 1)
  - 4.4.2. TUTELA ORIENTATA DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE (OB)
  - 4.4.3. TUTELA ORIENTATA DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE (OS)
    - 4.4.3.1. CENTRI E NUCLEI STORICI (OS 1)
    - 4.4.3.2. EDIFICI E MANUFATTI STORICI (OS 2)
- 4.5. TUTELA DIFFUSA (D)
  - 4.5.1. TUTELA DIFFUSA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA (DG)
    - 4.5.1.1. CRINALI (DG 1)
  - 4.5.2. TUTELA DIFFUSA DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE (DB)
    - 4.5.2.1. ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO (DB 1)
  - 4.5.3. TUTELA DIFFUSA DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE (DS)
    - 4.5.3.1. CENTRI E NUCLEI STORICI (DS 1)
- 4.6. AREE ESENTI
- 4.7. CATEGORIE DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI (\*) *RELATIVE AL PATRIMONIO STORICO-EXTRA-URBANO*
  - 4.7.1. RIPROGETTABILITA' DELL'IMPIANTO (R.I.)
  - 4.7.2. RECUPERO E RIPRISTINO (REC.RIP.)

4.7.3. RICOSTRUZIONE VOLUMETRICA (RIC.VOL.)

4.7.4. *EDIFICI CENSITI RICOMPRESI IN AREE AZZONATE*

4.8. AREE IN PENDIO

## **5. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO**

5.1. USO URBANO (UR)

5.2. USO PRODUTTIVO (UP)

5.3. USO AGRICOLO (UA)

5.4. USO PUBBLICO (US)

5.5. USO D'INTERESSE COLLETTIVO

## **6. DISCIPLINA DI USO DEL TERRITORIO**

6. 1. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

6. 2. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

6. 3. ZONE "A" AD USO URBANO DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE

6. 4. ZONE AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO "B"

6.4.1. AREE DI CONSERVAZIONE VOLUMETRICA "BO"

6.4.2. AREE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' EDILIZIA "B1"

6.4.3. AREE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA' EDILIZIA "B2"

6. 5. ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C"

6. 6. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO (D1; D2)

6.6.1. ZONE "D1", SECONDARIO DI COMPLETAMENTO

6.6.2. *ZONE "D2": TERZIARIO DI COMPLETAMENTO*

6. 7. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO (D3; D4)

6.7.1. ZONE "D3": SECONDARIO DI NUOVO IMPIANTO

6.7.2. ZONE "D4": TERZIARIO DI NUOVO IMPIANTO

6. 8. ZONE AD USO AGRICOLO "E"

6.8.1. DIRETTIVE PER LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI

6.8.2. *DIRETTIVE PER GLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO*

6.8.3. *ZONE PER POLIGONO DI TIRO SPORTIVO*

6. 9. ZONE AD USO PUBBLICO "F" PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

6.11. FASCE DI RISPETTO STRADALE

6.10. ZONE A VERDE DI INTERESSE COLLETTIVO

6.11. FASCE DI RISPETTO STRADALE

6.12. *STRADE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE*

## **7. NORME TRANSITORIE E FINALI**

7.1. EDIFICI ESISTENTI RICOMPRESI IN ZONE DI ESPANSIONE

7.2. ELEMENTI DI ARREDO URBANO

7.3. ZONE (\*) CON CONVENZIONI IN CORSO

*7.3.1. ZONE DI ESPANSIONE CON S.U.E. IN CORSO*

*7.3.2. ZONE DI COMPLETAMENTO CON CONVENZIONI IN CORSO*

7.4. ATTIVITA' ESTRATTIVE

7.5. SANZIONI

7.6. DEROGHE

7.7. PROCEDURE COATTIVE

## **1. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **1.1. CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

- Il presente Strumento Urbanistico definisce la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Tavullia, elaborato ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica, con specifico riferimento alla Legge n. 1150/1942, alla D.A. n° 197/1989 della Regione Marche, della L.R. n° 34/92 e loro successive modificazioni ed integrazioni.
- Il PRG promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale e disciplina i processi di trasformazione.
- Il PRG s'inquadra nell'ambito degli indirizzi e del coordinamento dell'Associazione dei Comuni dell'area pesarese e ha per oggetto l'intero territorio comunale di Tavullia.
- Il presente PRG può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.
- Il progetto di piano è graficizzato su base cartografica catastale, integrata con elementi desunti dalla cartografia aerofotogrammetrica (S.A.R.A. Roma) aggiornata ed ampliata nel maggio 1980.  
La stesura definitiva della cartografia di base e la relativa informatizzazione numerica è stata redatta dalla Soc. ESALAB di Pesaro.

### **1.2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.**

Il P.R.G. del Comune di Tavullia è costituito dai seguenti elaborati:

**ELABORATI DESCRITTIVO - NORMATIVI**

1. RELAZIONE GENERALE - VERIFICA STANDARDS URBANISTICI -ELENCO DEGLI ELABORATI
2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Settembre 1997)
3. TABELLA NORMATIVA "A" - SPECIFICHE TECNICHE ZONE DI ESPANSIONE (ALLEGATO DELLE N.T.A) (Settembre 1997)

#### **ELABORATI DI INQUADRAMENTO (I)**

- I1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE 1/25.000
- I2. STRALCIO PPAR
- I3. AEROFOTOGRAMMETRIA 1/10.000

#### **ELABORATI INERENTI LO STATO DI FATTO (SF)**

- SF1 QUADRO DI UNIONE DELLE MAPPE CATASTALI 1/20.000
- SF2 PLANIMETRIA CAPOLUOGO/PICCIANO 1/ 2.000
- SF 3 PLANIMETRIA RIO SALSO 1/ 2.000
- SF 4 PLANIMETRIA PADIGLIONE/BOTTEGHINO 1/ 2.000
- SF 5 PLANIMETRIA BELVEDERE FOGLIENSE 1/ 2.000
- SF 6 PLANIMETRIA MONTELURO 1/ 2.000
- SF 7 PLANIMETRIA BABBUCCE - S. GERMANO 1/ 2.000

SF 8 PLANIMETRIA PIRANO 1/ 2.000

## **ELABORATI INERENTI IL PROGETTO**

### **PROGETTO DELLE TUTELE**

P.T. 1 - AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA INTEGRALE 1/10.000 (*Settembre 1997*)

P.T. 2 - AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA ORIENTATA 1/10.000 (*Settembre 1997*)

P.T. 3 - AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA DIFFUSA 1/10.000 (*Settembre 1997*)

P.T. 4 - CARTA SINOTTICA DELLE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA DI  
PROGETTO 1/10.000 (*Settembre 1997*)

P.T. 5 - VINCOLI SPECIALI 1/10.000 (*Settembre 1997*)

### **PROGETTO URBANISTICO**

PU. 1 QUADRO D'UNIONE AREE AZZONATE 1/10.000 (*Settembre 1997*)

PU. 2 AZZONAMENTO CAPOLUOGO/PICCIANO 1/ 2.000 (*Settembre 1997*)

PU. 3 AZZONAMENTO RIO SALSO 1/ 2.000 (*Settembre 1997*)

PU. 4 AZZONAMENTO PADIGLIONE-BOTTEGHINO 1/ 2.000 (*Settembre 1997*)

PU. 5 AZZONAMENTO BELVEDERE FOGLIENSE 1/ 2.000 (*Settembre 1997*)

PU. 6 AZZONAMENTO MONTELURO 1/ 2.000 (*Settembre 1997*)

PU. 7 AZZONAMENTO BABBUCCE-S. GERMANO 1/ 2.000 (*Settembre 1997*)

PU. 8 AZZONAMENTO PIRANO 1/ 2.000 (*Settembre 1997*)

PU. 9 SISTEMA AGRICOLO 1/10.000 (*Settembre 1997*)

#### **ALLEGATO A - AMBITI PROVVISORI DI TUTELA**

A1 AMBITI PROVVISORI DI TUTELA DEI FIUMI E DEI CENTRI STORICI  
1/10.000

A2 AMBITI PROVVISORI DI TUTELA DEI CRINALI 1/10.000

A3 AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA DEI CRINALI 1/10.000 (*Settembre 1997*)

A4 INDIVIDUAZIONE AREE ESENTI (art. 60 N.T.A. del P.P.A.R.) 1/10.000

#### **ALLEGATO B - STUDIO IDROGEOLOGICO - GEOMORFOLOGICO**

B0 RELAZIONE GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICA

B1 CARTA GEOLOGICA 1/10.000

B2 CARTA GEOMORFOLOGICA 1/10.000

B3 CARTA GEOMORFOLOGICA ACCLIVITA' 1/10.000

B4 CARTA IDROGEOLOGICA 1/10.000

B5 CARTA LITOLOGICA - TECNICA 1/10.000

- B6 CARTA DELLE PERICOLOSITA' GEOLOGICHE 1/10.000
- B7 CARTA DEGLI SCENARI DI PERICOLOSITA' SISMICA 1/10.000
- B8 CARTA DEGLI AMBITI PROVVISORI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA  
1/10.000
- B9 CARTA DEGLI AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA  
1/10.000

### **ALLEGATO C - STUDIO BOTANICO - VEGETAZIONALE**

- C0 RELAZIONE BOTANICO - VEGETAZIONALE
- C1 CARTA DEGLI ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO  
1/10.000
- C2 CARTA DELLE MACCHIE - BOSCHI RESIDUI E DELLA VEGETAZIONE  
RIPARIALE PROPOSTA AMBITI DI TUTELA 1/10.000

### **ALLEGATO D - STUDIO STORICO - CULTURALE**

ELAB. 0 RELAZIONE

TAV. 1 EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO, NUMERI:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 25, 26, 27,  
48

TAV. 2 EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO, NUMERI:

18, 19, 22, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44,  
45, 46, 47, 49, 100, 101, 102, 103, 106, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132,

134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149.

TAV. 3 EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO, NUMERI:

50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 98, 99.

TAV. 4 EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO, NUMERI:

63, 64, 66

TAV. 5 EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO, NUMERI:

97, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124.

TAV. 6 EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO, NUMERI:

125.

TAV. 7 EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO, NUMERI:

150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 166.

TAV. 8 EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO, NUMERI:

168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187.

TAV. 9 EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO, NUMERI:

165, 167, 171, 172, 177, 178, 179, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 234, 238.

TAV. 10 EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO, NUMERI:

208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 230, 231, 232, 233, 235, 236, 237.

## **SCHEDE DI CATALOGAZIONE DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO**

VOL. 1 dal N. 1 al N. 40

VOL. 2 dal N. 41 al N. 80

VOL. 3 dal N. 81 al N. 120

VOL. 4 dal N. 121 al N. 160

VOL. 5 dal N. 161 al N. 200

VOL. 6 dal N. 201 al N. 238

### **1.3. FINALITA' DELLE NORME**

- Le presenti norme, unitamente alle tavole grafiche attuano i lineamenti e gli orientamenti programmatici del P.R.G. del Comune di Tavullia e dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) e per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti allo sviluppo edilizio e in generale alla trasformazione d'uso del territorio.
- L'attività comportante edificazione, trasformazione d'uso, modificazione del suolo e del paesaggio è soggetta, oltre che alle presenti norme, alle leggi vigenti ed alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC) e degli altri regolamenti comunali.(\*)
- Al fine di assicurare una omogeneità d'impostazione nella stesura degli S.U. dei Comuni dell'Area Pesarese, le presenti norme sono state redatte con riferimento alle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Pesaro, opportunamente adeguate alla peculiare realtà del Comune di Tavullia.

### **1.4. TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

- Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal PRG, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione

delle opere è subordinata al rilascio, da parte (\*) *dell'Amministrazione Comunale*, di "concessione" o "autorizzazione", ai sensi dell'*Art. 2 comma 60 della L. n° 622/1966 e della restante* legislazione vigente, (\*) *nonchè* del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.).

- Le sole previsioni del PRG non costituiscono titolo per attuare una trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria e secondaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali, ovvero a corrispondere al Comune stesso gli oneri di urbanizzazione previsti dalla normativa vigente.

- In assenza delle opere di urbanizzazione nei termini di cui al presente articolo, o dell'impegno di cui al precedente comma, non possono essere rilasciate Concessioni a costruire.

- In aggiunta alle prescrizioni del R.E.C. per il rilascio delle Concessioni Edilizie, in tutti i casi in cui la richiesta di Concessione riguardi interventi di nuova costruzione su terreni acclivi, deve essere verificata, caso per caso, la condizione che tale acclività non superi il 30%.

A tal fine dovrà essere prodotto, contestualmente agli elaborati progettuali, un apposito rilievo planoaltimetrico redatto da un tecnico abilitato, esteso ad un intorno di diametro pari a 5 volte la dimensione massima in pianta dell'intervento.

Nei casi in cui l'intervento ricada in prossimità di un crinale, il citato rilievo deve estendersi fino alla quota di estradosso del crinale stesso.

- In sede di redazione di S.U.E. dovrà essere (\*) *ulteriormente* verificata l'acclività delle aree interessate.

Qualora risultino da tale indagine aree con acclività superiore al 30%, dette aree saranno assoggettate a vincolo di inedificabilità, mentre potranno essere utilizzate per la realizzazione di spazi da destinare a verde in applicazione degli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

- *Il rilascio delle C.E. è subordinato alla verifica preventiva di conformità alle disposizioni di cui al D.P.C.M. 23.04.1992 ed al D.M. 24.11.1984.*
- *Ogni costruzione da eseguirsi nell'intero territorio comunale dovrà essere specificamente assoggettata alla normativa sismica ed agli adempimenti conseguenti.*

## **2. PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI E**

### **CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO**

- Per le definizioni di indici e parametri non definite dalle presenti norme si rimanda alle definizioni dell'intesa Stato Regioni del 20.10.2016, così come integrate dalla L.R. 8/2018, ovvero al Regolamento Edilizio ad esse adeguato.
  
- In particolare il Piano prevede di articolare la Superficie Totale (ST) in Superficie Lorda (SL) e in Superficie Accessoria (SA), definendo per ciascuna di esse le rispettive entità e vietando il trasferimento in sede attuativa delle quote eventualmente residuali di SA in SL, ma non viceversa.

#### **2.1. AMBITO DI AGGLOMERAZIONE (A)**

- E' l'insieme delle aree oggetto di azionamento da parte del P.R.G.

#### **2.2. SUPERFICIE LORDA (SL)**

- Nell'ambito della ST la Superficie Lorda (SL) consiste nella somma delle superfici di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, con esclusione della Superficie Accessoria (SA) di cui al punto successivo.

#### **2.3. SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)**

- Nell'ambito della ST. contribuiscono al calcolo della Superficie Accessoria (SA) le superfici di pavimento degli spazi di un edificio aventi caratteristiche di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre. La Superficie Accessoria dei locali ai piani terra e seminterrato dovrà avere altezza interna non superiore a ml. 2,40 ad eccezione delle autorimesse a pertinenza di fabbricati con destinazione residenziale, terziaria e commerciale. La superficie accessoria può ricomprendere, ad esempio:

- \* portici e le gallerie pedonali;

- \* i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze e verande che non abbiano le caratteristiche di abitabilità;

- \* le tettoie con profondità superiore a ml. 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a ml. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria che della superficie utile;

- \* le cantine e similari poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;

\* i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

\* i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

\* spazi o locali destinati alla sosta o al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

\* le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi del computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Allo scopo di prevedere la sostanziale invarianza delle previsioni edificatorie del carico urbanistico previsto dal PRG vigente, oltre ad introdurre adeguati fattori di conversione, in aggiunta agli indici di piano potranno essere realizzati ulteriori superfici per:

- Le murature interne (comprehensive di pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) che delimitano e suddividono la superficie accessoria (SA) e le superfici non computate;
- i piani interrati destinati a Superficie Accessoria (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A;
- il 50 per cento della superficie dei piani seminterrati destinati a Superficie Accessoria (SA), qualora gli stessi presentino la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;
- il 50 per cento della superficie dei portici privati fino alla percentuale pari al 20% della ST, l'esubero andrà computato negli indici come S.A. al 100%;
- i piani fuori terra, relativamente a:
  - logge;
  - sottotetti non utilizzabili, cioè per la parte avente altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80;
  - extra corsa di vani ascensore;
  - scale di accesso alle coperture non praticabili;
  - locali di uso condominiale necessari per centrali elettriche, idriche e termiche, serbatoi e vasi di espansione, canne fumarie;
  - cavedi, cortili e chiostrine;
  - vani scala e ascensori condominiali, percorsi di distribuzione condominiali al lordo delle murature esterne e delle murature interne e di separazione con altre superfici;
  - porticati e gallerie pubbliche o di uso pubblico, piani pilotis quando imposti dalle NTA del PRG o dai Piani Attuativi;
  - terrazze e balconi.

## **2.4. MODALITA' DI CALCOLO DELLA (SA) E DELLA (SL) NEI PIANI SOTTOTETTO**

- Contribuiscono al calcolo della superficie Accessoria (SA) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml. 1,80. Nel caso in cui detta porzione presenti una altezza media interna pari o superiore a ml. 2,40, la stessa andrà computata come superficie lorda (SL).

## **2.5. SOTTOTETTO**

I sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili, costituiscono superficie utile, pertanto da computarsi come superficie lorda (SL) e come numero di piani.

## **2.6. NUMERO DI PIANI**

Concorrono al calcolo del numero dei piani, tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL), prevedendo che in aggiunta potranno essere realizzati ulteriori piani, interrati, seminterrati o sottotetti, purchè a destinazione accessoria (SA)

## **2.7. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DR)**

- Sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione nei casi di accertata fatiscenza da parte dell'U.T.C. o nei casi specificatamente imposti dal presente P.R.G.

La ricostruzione dovrà mantenersi nei limiti dell'area di sedime preesistente senza aumento di ST né di V e comunque secondo le indicazioni di volta in volta impartite da parte dell'U.T.C.

- Nei casi in cui l'edificio ricada all'interno delle fasce di rispetto stradale, la ricostruzione potrà avvenire fuori dalla originaria area di sedime al fine di liberare la fascia di rispetto stessa, mantenendo sempre inalterati ST e V, e rispettando i distacchi e le distanze.

- Interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di ST e di V sono consentiti esclusivamente nei casi in cui vengano positivamente verificati tutti i parametri edilizi della zona in cui ricade l'intervento e nei limiti definiti dai parametri stessi. In tali casi non sussiste l'obbligo di ricostruzione entro i limiti dell'area di sedime preesistente, sempre comunque nel rispetto dei limiti di distacco e delle distanze.

## **2.8. STANDARDS URBANISTICI**

- Per le zone ad uso urbano di nuovo impianto sottoposte a S.U.E. ai sensi del D.M. 1444/68, della L.R. 34/92, (art. 21), del R.E.C. (art. 62) è prescritto il rispetto dei seguenti standard urbanistici:

(\*)

almeno mq. 21 per ogni abitante da insediare, di cui almeno 5 mq. da destinarsi a parcheggi pubblici ed almeno 12 mq. da destinarsi a Verde Pubblico.

Per almeno 3 mq. della prescritta quota di Verde Pubblico, andranno escluse le aree destinate ad attrezzature sportive.

Al fine della determinazione del n° degli abitanti, si fa riferimento alla L.R. n° 34/92, art. 18 comma 4 (120 mc/ab).

- Fermo restando quanto sopra, sono fatte salve le prescrizioni specifiche per singole aree di cui all'elaborato n° 3 (tabella A).
- Per le zone ad uso diverso da quello urbano, si rimanda alle specifiche prescrizioni riportate nei paragrafi 6.6. e 6.7.

## **2.9. DISTANZA DAI CONFINI**

- Nel computo della distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona, come normata dal modificato art. 13 del R.E.C. e quantificata dalle presenti NTA per ciascuna zona omogenea, non vanno considerati i seguenti elementi architettonici: sporti di gronda, cornicioni, tettoie ed altri elementi architettonici aggettanti dalle facciate aventi dimensioni non superiori a ml. 1,50

## **2.10. ALTEZZA DEI PIANI INTERRATI**

- L'altezza interna dei piani completamente interrati, così come definiti dall'Art. 13, del R.E.C., non è soggetta a prescrizioni limitative.

## **2.11. LOGGIA/LOGGIATO**

La loggia o loggiato è quel elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera e parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni, non computabile negli indici di piano in quanto, ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. a) e b) della L.R. 8/2018 lo stesso può essere realizzato in aggiunta rispetto agli indici di piano.

## **2.12. PORTICO/PORTICATO**

Il portico o porticato è quel elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio; da computarsi nella SA al 50% della propria superficie netta se inferiore o uguale al 20% della ST dell'intero edificio, l'esubero andrà computato nella SA al 100%.

## **2.13. DEFINIZIONI DI PERGOLE E GAZEBI**

Con i termini "pergola" e "gazebo" si intendono quei manufatti di arredo degli spazi esterni di pertinenza delle singole unità immobiliari, costituiti da una intelaiatura di montanti verticali ed elementi orizzontali di connessione tra i montanti stessi atti a sostenere una copertura di tipo leggero costituita da elementi ombreggianti quali: piante rampicanti, tende, cannicciati o simili, comunque materiali permeabili tanto da non dare luogo ad uno spazio coperto da strutture rigide.

Le pergole e i gazebi sono realizzabili previa presentazione di apposita C.I.L.A. o S.C.I.A. ed alle seguenti condizioni:

- La superficie interessata dai manufatti non potrà essere superiore al 20% dell'area cortiliva di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto d'intervento, con un massimo

inderogabile di mq. 20,00, non potranno avere altezza media interna superiore a ml. 2,40 e dovranno essere ubicati a non meno di ml. 1,50 dai confini di proprietà. Sarà possibile derogare alla superficie massima realizzabile di cui sopra, nel caso in cui l'unità immobiliare presa in considerazione presenti una superficie lorda (SL) non inferiore a mq. 150,00, in tal caso, rispettando comunque il rapporto del 20% dell'area cortiliva di pertinenza, sarà possibile realizzare gazebi o pergolati di superficie massima inderogabile di mq. 40,00. L'eccedenza rispetto al minimo già previsto in mq. 20,00 sarà soggetta a monetizzazione per un importo pari ad Euro 100,00 per ogni mq. in eccesso. Potranno essere installati a confine solo previa dimostrazione scritta di assenso da parte del proprietario confinante.

- Possono essere installati anche su terrazze di copertura totale o parziale di edifici, per una superficie interessata non superiore al 50% della superficie del terrazzo su cui sono collocati, con un massimo inderogabile di mq. 50,00.

- L'intera struttura come sopra definita, nonché eventuali grigliature verticali fra i montanti, dovranno essere costituiti da materiale leggero di pregio e di sezione necessariamente modesta, quali: legno, ferro, lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciato o simili, con esclusione delle finiture anodizzate.

- Non potranno essere dotati di schermature verticali (tamponamenti) ad esclusione di elementi grigliati, intendendosi per tali quegli elementi di modesto spessore in cui la componente solida che li compone non copre più del 25% della superficie complessiva delle pareti.

- Non potranno essere dotati di schermature orizzontali (coperture) ad esclusione di quelle composte da elementi ombreggianti e permeabili quali: piante rampicanti, tende, cannicciati o equivalenti, in caso contrario si configurerebbero come coperture rigide e impermeabili che danno luogo ad uno spazio coperto, pertanto equiparabili a logge aperte o portici.

- Potranno essere realizzati in regime di attività edilizia libera nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- \* superficie di massimo ingombro a terra (compresa la proiezione degli sbalzi degli elementi inclinati o orizzontali) inferiore o uguale a 12,00 mq.;

- \* essere non stabilmente infissi al suolo e costituiti da elementi facilmente smontabili o rimovibili posizionati direttamente sul terreno o sulla pavimentazione delle aree scoperte, eventualmente ancorati a terra o sulle murature dei fabbricati mediante ganci, bulloni ecc...;

- La documentazione relativa alla realizzazione degli interventi di cui sopra dovrà comprendere una relazione geologica-geomorfologica di compatibilità con particolare riguardo all'individuazione delle pericolosità geologiche presenti nell'area, alla compatibilità degli interventi in funzione dell'assetto morfologico ed idrografico locale, nel rispetto delle disposizioni recate dal DM 17.01.2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" e relativa circolare n. 7 C.S.LL.PP. del 21.01.2019.
- dovranno essere verificate tutte le vincolistiche presenti con particolare riguardo al P.A.I. dell'autorità di Distretto del PO e al P.A.I. vigente dell'Autorità di Bacino Marecchia Conca, in modo che l'intervento sia compatibile con le N.A. in funzione delle eventuali fasce/aree perimetrate, nonché l'osservanza della compatibilità idraulica e i principi dell'invarianza idraulica previsti nella D.G.R. n. 53/2014.
- Le strutture di cui sopra sono autorizzate al solo scopo di ornare le aree cortilive di pertinenza degli immobili, migliorandone la fruibilità generale da parte degli utenti. Tali strutture non essendo computate nel calcolo degli indici edilizi non possono essere utilizzate per scopi diversi da quelli legati ad una permanenza temporanea di persone o cose. Usi diversi, come pure la chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificano tali strutture non più come pertinenze ornamentali di un bene primario, ma assegnano alle stesse una autonomia funzionale tanto da dover essere computati negli indici edilizi, con la conseguenza di determinarne le connotazioni di abuso edilizio.

#### **ART. 2.14. - IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

Salvo diverse disposizioni previste dalla specifica normativa vigente in materia, in generale è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici sui solai di copertura di fabbricati esistenti a prescindere dalla loro destinazione d'uso, integrati, semintegrati o meno con l'esistente manto di copertura, oppure con impianti posizionati sul terreno previa installazione di intelaiature di sostegno costituite da qualsivoglia materiale, aventi una pendenza compresa tra il 20% e il 40% ed una altezza dal suolo strettamente necessaria alla messa in opera ed alla funzionalità dei relativi pannelli costituenti l'intero impianto fotovoltaico, comunque ad una altezza tale da non consentire la formazione di una superficie coperta accessibile e diversamente utilizzabile. Per quanto sopra è prescritto che l'altezza media sotto ogni singola intelaiatura, non dovrà essere superiore a 1,80 ml., Quanto sopra potrà essere derogato esclusivamente per l'installazione di impianti fotovoltaici a copertura ed

ombreggiamento di parcheggi pubblici, per i quali sarà consentita l'installazione della relativa intelaiatura di sostegno con altezza in piano non superiore a ml. 2,40. Si prescrive inoltre che la superficie dei locali tecnici dovrà essere quella strettamente necessaria all'alloggio, al funzionamento ed alla manutenzione di tutte le apparecchiature tecniche indispensabili al funzionamento dell'impianto stesso. Ulteriori locali, quali ripostigli depositi ecc.. dovranno essere approvati separatamente con apposito provvedimento, in ottemperanza a quanto stabilito dalla L.R. 13/90 relativa alle costruzioni nelle zone agricole.

**ART. 2.15. FATTORI E MODALITÀ DI CONVERSIONE DEGLI INDICI DI PIANO REGOLATORE A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELL'INTESA GOVERNO REGIONI COMUNI DEL 20.10.2016 E DELLA L.R. N. 8/2018, NEL CASO DI NUOVE COSTRUZIONI.**

Ferme restando tutte le altre disposizioni dello strumento urbanistico generale, richiamate le definizioni di cui agli Allegati "A" dell'intesa del 20/10/2016 e della L.R. n.8/2018, di seguito definiti "Allegati A", gli indici e parametri edificatori da utilizzarsi negli interventi edilizi ai fini della verifica delle quantità costruite, dei parametri dei parcheggi privati e privati d'uso pubblico, ecc. sono i seguenti.

1. Per gli edifici a destinazione residenziale, terziaria e commerciale (escluse le medie e grandi strutture), quando la capacità edificatoria è espressa come Superficie utile lorda SUL data dalla somma tra la Su e la Sa viene assunto il parametro edilizio Superficie Totale ST, così come definito dal combinato disposto degli Allegati A dell'Intesa del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018, in sostituzione della Superficie utile lorda SUL, così come definita all'art. 13, lett. c) del R.E.C..

Il passaggio dalla SUL alla ST è dato dalla seguente formula:

$$ST = Su + 10\%, + Sa - 10\%$$

Ne consegue che il passaggio dalla Su alla SL è dato dalla seguente formula:

$$SL = Su + 10\%$$

Il passaggio dalla Sa alla SA è dato dalla seguente formula:

$$SA = Sa - 10\%$$

Viene inoltre assunta quale "superficie accessoria" (Sa) la "Superficie Accessoria" (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A.

2. Per gli edifici a destinazione produttiva o commerciale (medie e grandi strutture), si ritiene di non dover assumere modalità di conversione dei parametri urbanistici in

quanto l'unico indice applicato è riferito alla superficie lorda di tutti i piani, compresi i soppalchi, senza alcuna distinzione tra superficie utile e superficie accessoria, pertanto l'attuale indice edilizio corrisponde esattamente alla ST così come definito dal combinato disposto degli Allegati A dell'Intesa del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018. Viene inoltre assunta quale "superficie accessoria" la "Superficie Accessoria" (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A.

3. Nelle fattispecie di cui ai commi 1 e 2 valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- La superficie accessoria dei sottotetti dovrà avere altezza media interna, non superiore a 2,40 ml;
- La superficie accessoria dei locali ubicati ai piani terra o seminterrato dovrà avere altezza interna non superiori a 2,40 ml ad eccezione delle autorimesse a pertinenza di fabbricati con destinazione residenziale, terziaria e commerciale;

4. Nelle fattispecie di cui ai commi 1 e 2 in aggiunta agli indici di piano potranno essere realizzate ulteriori superfici o volumi per:

- Le murature interne (comprehensive di pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) che delimitano e suddividono la superficie accessoria (SA) e le superfici non computate;

- i piani interrati destinati a Superficie Accessoria (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A;

- il 50 per cento della superficie dei piani seminterrati destinati a Superficie Accessoria (SA), qualora gli stessi presentino la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;

- il 50 per cento, come SA, della superficie dei portici privati fino alla percentuale pari al 20% della ST, l'esubero andrà computato negli indici come S.A. al 100%;

- i piani fuori terra, relativamente a:

- logge;

- sottotetti non utilizzabili, cioè per la parte avente altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80;

- extra corsa di vani ascensore;

- scale di accesso alle coperture non praticabili;

- locali di uso condominiale necessari per centrali elettriche, idriche e termiche, serbatoi e vasi di espansione, canne fumarie;

- cavedi, cortili e chiostrine;
- vani scala e ascensori condominiali, percorsi di distribuzione condominiali al lordo delle murature esterne e delle murature interne e di separazione con altre superfici;
- porticati e gallerie pubbliche o di uso pubblico, piani pilotis quando imposti dalle NTA del PRG o dai Piani Attuativi;
- terrazze e balconi.

Le murature interne di separazione tra le diverse tipologie di superficie (ad esempio tra superficie accessoria SA, superficie lorda SL e superfici escluse dal computo di entrambe) sono conteggiate in mezzeria.

5. Nelle aree in cui la capacità edificatoria è espressa esclusivamente con l'indice di copertura Rc, viene assunto quale parametro edilizio l'Indice di Copertura (IC) così come definito al punto 11 degli Allegati A.

6. Nelle aree in cui la capacità edificatoria è espressa anche con il numero massimo di piani, viene assunto quale parametro edilizio il "Numero dei piani" così come definito al punto 25 degli Allegati A.

In aggiunta a quanto previsto dal PRG potranno essere realizzati ulteriori piani, interrati, seminterrati o sottotetti, purché a destinazione accessoria (SA).

7. I parametri di parcheggi pertinenziali privati, di cui alla Legge 122/1989, vengono calcolati prendendo a riferimento il volume derivante dalla superficie Totale St per le relative altezze calcolate all'estradosso del solaio soprastante, ad esclusione delle superfici destinate a garage se presenti. In caso di destinazione d'uso commerciale restano validi i parametri indicati nel relativo regolamento, riferiti alla superficie commerciale di vendita, così come definita dalla legislazione regionale vigente.

Nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie e trasformazioni degli edifici esistenti vengono assunte la superficie lorda SL e la superficie accessoria SA come parametri edilizi di riferimento, di cui ai commi 1, 2 e 3 del successivo articolo.

Al comma 4 sono previste le modalità di conteggio dei parcheggi pertinenziali privati, di cui alla Legge 122/1989, quantificati in modo analogo a quanto previsto nel caso di nuove costruzioni e per i quali valgono pertanto le stesse considerazioni: vengono calcolati prendendo a riferimento il volume derivante dalla superficie Totale ST per le relative altezze calcolate all'estradosso del solaio soprastante, ad esclusione delle superfici destinate a garage se presenti. In caso di destinazione d'uso commerciale

restano validi i parametri indicati nel relativo regolamento, riferiti alla superficie commerciale di vendita, così come definita dalla legislazione regionale vigente.

**ART. 2.16. FATTORI E MODALITÀ DI CONVERSIONE DEGLI INDICI DI PIANO REGOLATORE A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELL'INTESA GOVERNO REGIONI COMUNI DEL 20.10.2016 E DELLA L.R. N. 8/2018, NEL CASO DI INTERVENTI DI RECUPERO E DI RISTRUTTURAZIONE ANCHE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE OVVERO NEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE.**

Ferme restando tutte le altre disposizioni dello strumento urbanistico generale, richiamate le definizioni di cui agli Allegati "A" dell'intesa del 20/10/2016 e della L.R. n.8/2018, di seguito definiti "Allegati A", gli indici e parametri edificatori da utilizzarsi negli interventi edilizi ai fini della verifica delle quantità costruite, dei parametri dei parcheggi privati e privati d'uso pubblico, ecc. sono i seguenti.

Nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, quando la capacità edificatoria è espressa come Superficie utile lorda SUL data dalla somma tra la Su e la Sa viene assunto quale parametro edilizio la Superficie Totale (ST) così come definita al punto 13 degli Allegati A dell'intesa del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018, in sostituzione della superficie utile lorda SUL, così come definita all'art. 13, lett. c) del R.E.C..

Il passaggio dalla SUL alla ST è dato dalla seguente formula:

$$ST = Su + 10\%, + Sa - 10\%$$

Ne consegue che il passaggio dalla Su alla SL è dato dalla seguente formula:

$$SL = Su + 10\%.$$

Il passaggio dalla Sa alla SA è dato dalla seguente formula:

$$SA = Sa - 10\%.$$

Viene inoltre assunta quale "superficie accessoria" la "Superficie Accessoria" (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A.

Non sono considerati come superficie o volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie e superfici di progetto:

- Le murature interne (comprehensive di pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) che delimitano e suddividono la superficie accessoria (SA) e le superfici non computate;
- i piani interrati destinati a Superficie accessoria (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A;

- il 50 per cento della superficie dei piani seminterrati destinati a Superficie accessoria (SA), qualora gli stessi presentino la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;
- il 50 per cento della superficie dei portici privati.
- i piani fuori terra, relativamente a:
  - logge;
  - sottotetti non utilizzabili, cioè per la parte avente altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80;
  - extra corsa di vani ascensore;
  - scale di accesso alle coperture non praticabili;
  - locali di uso condominiale necessari per centrali elettriche, idriche e termiche, serbatoi e vasi di espansione, canne fumarie;
  - cavedi, cortili e chiostrine;
  - vani scala e ascensori condominiali, percorsi di distribuzione condominiali al lordo delle murature esterne e delle murature interne e di separazione con altre superfici;
  - porticati e gallerie pubbliche o di uso pubblico;
  - terrazze e balconi.

Le murature interne di separazione tra le diverse tipologie di superficie (ad esempio tra superficie accessoria SA, superficie lorda SL e superfici escluse dal computo di entrambe) sono conteggiate in mezzeria.

3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- Gli interventi, fatte salve le deroghe espressamente previste dalle presenti norme, dovranno mantenere la stessa quantità di SA e SL.
- E' sempre consentito trasformare SL in SA.
- Possono essere sempre mantenute le quantità di SA esistenti, anche se superiori alle percentuali di cui al punto precedente.
- Nel caso di recupero del patrimonio edilizio la soppressione o modifica della scala interna non comporta incremento di SL e pertanto è sempre consentita.

I parametri di parcheggi pertinenziali privati, di cui alla Legge 122/1989, da garantire in caso di ampliamenti o cambi di destinazione d'uso, il volume da prendere in considerazione dovrà essere quello derivante dalla Superficie Totale (ST) per le relative altezze calcolate all'estradosso del solaio soprastante, ad esclusione delle

superfici destinate a garage se presenti. Nel caso di destinazione d'uso commerciale (medie e grandi strutture) sono confermati i parametri indicati in tabella, previsti per le superficie commerciale di vendita, così come definita dalla legislazione regionale vigente.

**ART. 2.17. ADEGUAMENTO DELLE NTA A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELL'INTESA GOVERNO REGIONI COMUNI DEL 20.10.2016 E DELLA L.R. N. 8/2018.**

1. Quando nell'ambito delle presenti Norme è riportato il termine superficie utile (Su) lo stesso dovrà intendersi sostituito con superficie lorda (SL), con le seguenti precisazioni:

- se sono indicate quantità di superficie utile, espresse in mq, riferite a superfici minime o massime, il valore numerico dovrà essere aumentato del 10%.

2. Quando nell'ambito delle presenti Norme è riportato il termine superficie accessoria (Sa) lo stesso dovrà intendersi sostituito con Superficie Accessoria (SA), con le seguenti precisazioni:

- se sono indicate quantità di superficie accessoria, espresse in mq, riferite a superfici minime o massime, il valore numerico dovrà essere diminuito del 10%.

- in caso di edifici a destinazione produttiva o commerciale (medie e grandi strutture) si dovrà fare esplicito riferimento alla ST in quanto corrispondente all'attuale indice edilizio.

3. Quando nell'ambito delle presenti Norme è riportato il termine superficie accessoria (Sa) lo stesso dovrà intendersi sostituito con superficie accessoria (SA).

4. Per le tabelle di cui all'Allegato "A" delle presenti Norme Tecniche vale quanto previsto agli articoli 2.15. e 2.16. per i parametri N, numero massimo di piani utili fuori terra, mentre quando è indicata "l'altezza massima dell'edificio" viene assunto quale parametro l'"altezza dell'edificio" così come definita al punto 28 degli Allegati A dell'Intesa 20/10/2016 e della L.R. n. 8/2018, stabilendo che le altezze massime indicate:

- siano incrementate delle altezze necessarie alla realizzazione dei vani scala, dei fine corsa degli ascensori, delle attrezzature, delle canne fumarie e dei volumi tecnici qualora emergenti dalla copertura;

- siano ridotte, nel caso di copertura a falde inclinate con pendenza superiore al 35%, della differenza di altezza che intercorre tra il punto di intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura e la linea di colmo.
- siano incrementate delle altezze necessarie alla realizzazione di abbaini in copertura, purché arretrati di almeno 0,80 mt dal filo del muro esterno e di altezza lorda non superiore a 0,80 mt fuori falda.

### **3 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **3.1. MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti oppure attraverso strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
- Nelle aree ad intervento edilizio diretto, sia di uso urbano che produttivo, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di (\*) *predisporre Progetti Unitari, da adottare con apposita Delibera di Consiglio, riferiti ad un ambito territoriale sufficientemente ampio, tale da consentire la definizione del nuovo assetto del territorio nel suo insieme.*
- Qualora il P.R.G. subordini il rilascio della Concessione alla formazione di un SUE (Strumento Urbanistico Esecutivo), in assenza di questo sono consentiti per il

patrimonio edilizio esistente, la Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), nonché il Restauro (\*) e *Risanamento Conservativo (RRC)* e la Ristrutturazione Edilizia (RE) che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti o di quelle originarie.

Il RS e la RE di cui al precedente comma, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti nei termini di cui all'ultimo comma dell'Art. 27 della L. 457/78.

### **3.2. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)**

- Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sia di iniziativa pubblica che privata ed i loro contenuti ed elaborati sono quelli definiti dal Titolo X° del R.E.C. nonché dalla normativa in vigore al momento della loro redazione.
- Le modalità di redazione ed approvazione dei SUE sono quelle stabilite dal disposto della L.R. n° 34/92. Il SUE deve essere esteso a ciascuna zona di nuovo impianto individuata dal PRG con retinatura omogenea, ovvero alle zone appositamente perimetrate nelle tavole grafiche.
- Nell'ambito di un'area sottoposta a SUE e comprendente più destinazioni di zona è vincolante il rispetto delle entità delle singole destinazioni di zona previste dal PRG, mentre sono indicativi i relativi perimetri, restando demandato alla redazione del SUE l'assetto planivolumetrico definitivo esteso a tutta l'area interessata.
- (\*)
- *E' data inoltre facoltà al Comune, mediante apposita Delibera di C.C., di consentire convenzionamenti parziali di S.U.E. approvati, limitatamente a sub-comparti che interessino una superficie non inferiore al 30% dell'intera St e purchè siano conformi alle previsioni del S.U.E.*

- *L'ultimazione delle opere di urbanizzazione ed il rispetto delle indicazioni e prescrizioni relative a materiali, finiture, infissi, coperture, verde, contenute nel progetto di S.U.E. costituiscono presupposto inderogabile per il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità dei singoli edifici.*
- *Tutti i S.U.E. andranno corredati da indagini geognostiche di dettaglio, ai sensi del D.M. 11.03.1988.*
- *Nelle zone di nuovo impianto, in sede di redazione dei S.U.E., le sezioni stradali debbono essere previste non inferiori a ml. 10,00.*

### **3.3. PIANI DI RECUPERO (PR)**

- Ai sensi dell'Art. 27, comma 1, della L. 457/78, sono assoggettabili a Piani di Recupero aree, appositamente individuate (\*).
- I proprietari di immobili e di aree, ricompresi nelle zone di recupero, e rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare Piani di Recupero, aventi per oggetto interventi coordinati i quali, comunque, devono rispettare le prescrizioni del PRG e delle presenti norme, anche secondo quanto prescritto dalla legge 457/78.
- Le proposte presentate dai proprietari sono esaminate dal Consiglio Comunale che, con apposita deliberazione, autorizza la redazione del progetto del Piano.

### **3.4. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

- In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il SUE, ed in quelle disciplinate da SUE approvati e convenzionati, il Piano Regolatore Generale si attua per interventi edilizi diretti, subordinati al rilascio di:
  - concessione onerosa,
  - concessione gratuita,

- autorizzazione.
  
- Gli interventi edilizi diretti possono essere effettuati sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni (\*) *di cui alla normativa vigente (in particolare dalla L. n° 622/1996), di cui alle presenti N.T.A. e di cui al R.E.C.*
  
- (\*)
  
- I casi in cui gli interventi edilizi diretti vengono subordinati al rilascio di concessione onerosa, concessione gratuita, autorizzazione, sono quelli contemplati nel titolo I del R.E.C.
- *Le procedure di cui all'art. 2 comma 60, punti 7 e 8 relative agli edifici ricompresi nelle zone A andranno estese anche a tutti gli edifici e manufatti di interesse storico-documentario assoggettati dal P.R.G. ad interventi di R.R.C.*

## **4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE**

### **4.1 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI DI LEGGE**

- IL P.R.G. individua, delimitandole cartograficamente, le aree soggette a vincoli speciali derivanti da leggi nazionali e regionali o da disposizioni di Organi preposti. Le aree così individuate sono assoggettate alle prescrizioni imposte dalle normative che hanno definito il vincolo.
  
- Per gli edifici esistenti in tali aree, ferme restando le prescrizioni di cui al comma precedente, sono ammessi gli interventi di cui all'art.31, Legge 457/78, lettere a),b),c),d), fatte salve le specifiche disposizioni stabilite dalle citate leggi e normative.
  
- Nelle aree di rispetto cimiteriale, oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti (lettere a),b),c) dell'art.31 della L. 457/78), sono ammesse le edicole per la vendita dei fiori, e degli oggetti di culto, nonché le attrezzature di parco pubblico *purchè non in contrasto con la natura del vincolo*; non sono ammessi interventi edilizi per l'uso agricolo del suolo, fatta eccezione per serre (\*) *con copertura solo stagionale di cui all'art. 10 comma 2, lettera a) della L.R. n° 13/1990.*  
*Le edicole, le serre e le altre attrezzature di cui sopra non possono essere in alcun modo dotate di ancoraggio in muratura al suolo.*
  
- Per gli edifici esistenti che insistono in aree preordinate all'esproprio sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L.457/78.
  
- Per gli edifici ospitanti attività produttive insistenti in tali aree, sono consentiti inoltre gli interventi di miglioramento igienico e tecnologico atti ad abbattere i fattori inquinanti e a migliorare le condizioni di lavoro, purchè non comportino aumento di Superficie Utile Lorda.

### **4.2 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA**

- Il P.R.G. attuando il disposto del P.P.A.R. individua all'interno del territorio comunale, in aggiunta alle aree già a diverso titolo vincolate, le aree da assoggettare a specifica tutela, al fine di salvaguardare il patrimonio paesistico-ambientale e storico-culturale esistente nel Comune.

Tali aree, cartograficamente delimitate negli elaborati grafici di piano (art. 27 bis N.T.A. del P.P.A.R.) costituiscono gli "Ambiti definitivi di tutela".

Per tali ambiti il P.R.G. individua tutele differenziate, articolate secondo i seguenti livelli:

- **TUTELA INTEGRALE (I)**
- **TUTELA ORIENTATA (O)**
- **TUTELA DIFFUSA (D)**

### **4.3. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA INTEGRALE (I)**

- Negli ambiti di tutela integrale, indifferentemente derivati da matrici paesistico-ambientali, storico-culturali o di altra natura, non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ne' di nuovo impianto.

*(\*) Le trasformazioni compatibili con la natura della tutela saranno possibili esclusivamente tramite la stesura preventiva di appositi Progetti di Recupero Ambientale (Art. 57, N.T.A. del P.P.A.R.), finalizzati alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o delle risorse paesistico-ambientali ricadenti negli ambiti di tutela integrale.*

In assenza di tali progetti, per il patrimonio edilizio esistente, ricadente all'interno di tali ambiti, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'Art.31, Legge 457/78, lettere a); b); c), *nonchè lettera d) purchè non in contrasto con prescrizioni più restrittive.*

In ottemperanza al disposto dell'Art. 27 bis N.T.A del P.P.A.R., negli articoli seguenti vengono definite le prescrizioni vevoli per gli ambiti di tutela integrale, articolate in funzione delle categorie costitutive del paesaggio cui gli ambiti stessi si riferiscono.

#### **4.3.1. Tutela integrale della struttura geomorfologica (IG)**

##### **4.3.1.1 Corsi d'acqua (IG 1)**

Negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, in aggiunta a quanto prescritto dal punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:

a) nella fascia contigua di mt.10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, è vietata l'aratura di profondità superiore a cm.50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di 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 ed 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.

b) all'interno degli ambiti di tutela integrale, sono consentiti : l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, nonchè i lagoni di accumulo a fini irrigui, limitatamente agli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> classe. Gli interventi edilizi ricadenti in prossimità dei margini delle zone tutelate sono subordinati alla dimostrazione, mediante apposito rilievo quotato, del rispetto delle seguenti distanze minime inderogabili, misurate dalle sponde o dal piede esterno dell'argine :

- corsi d'acqua di 1<sup>a</sup> classe : ml.50
- corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> classe : ml.30
- corsi d'acqua di 3<sup>a</sup> classe : ml.20

*Ogni intervento ammesso, che vada ad interessare l'alveo, le relative pertinenze demaniali e la fascia di mt. 10,00 contigua ai corsi d'acqua, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Servizio OO.PP. e Difesa del Suolo.*

#### 4.3.1.2 Crinali (IG 2)

Negli ambiti di tutela integrale dei crinali, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:

- è vietata ogni nuova attività estrattiva.

Gli interventi edilizi ricadenti all'esterno degli ambiti di tutela integrale ed in prossimità di essi, sono subordinati alla dimostrazione, mediante apposito rilievo quotato, del rispetto dei seguenti valori minimi inderogabili di dislivello tra la quota massima di estradosso dell'intervento proposto e la corrispondente quota massima di crinale:

- crinali di 1<sup>a</sup> classe : ml.10
- crinali di 2<sup>a</sup> classe : ml. 7
- crinali di 3<sup>a</sup> classe : ml. 3

- Sono consentiti interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di fabbricati esistenti nelle zone ad uso agricolo "E" nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia.
- L'altezza massima realizzabile nel caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti non dovrà essere superiore a ml. 7,50.
- Per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti va comunque conservato l'allineamento a monte, va inoltre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare.
- Nel caso di raccordi con la viabilità di crinale, le scarpate vanno piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare. Come pure vanno ricostruite le siepi ove mancanti per i tratti di viabilità di crinale confinante con la proprietà interessata dall'intervento edilizio.

#### 4.3.1.3 Versanti (IG 3)

Nelle aree con acclività superiore al 30% (versanti), cartograficamente delimitate nelle tavole di piano, salvo le verifiche puntuali di cui all'art. 1.4. ultimo comma, vige la tutela integrale.

In aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:

- è vietato ogni impedimento al deflusso delle acque - sono vietati i movimenti di terreno, non ricompresi in progetti di Recupero Ambientale, che ne alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo naturale.

#### 4.3.1.4. Aree instabili (IG 4)

Le aree classificate come aree instabili in corrispondenza della localizzazione di fenomeni franosi in atto, individuate e perimetrate negli elaborati grafici di piano, costituiscono a tutti gli effetti ambiti di tutela integrale e ad esse si applicano le disposizioni e le prescrizioni di cui al punto 4.3.

In tali aree eventuali interventi (\*) *compatibili con la tutela integrale ovvero in esenzione*, saranno possibili esclusivamente dietro rilascio di parere favorevole da parte della Commissione Edilizia allargata.

Ai fini dell'ottenimento di tale parere, contestualmente al progetto dovrà essere presentata un'indagine (\*) *geologico-geotecnica* approfondita eseguita su di un

intorno (\*) *significativo rispetto all'area instabile individuata nella carta geologica geomorfologica.*

#### **4.3.2. Tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale (IB)**

Negli ambiti di tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3. vigono le seguenti prescrizioni:

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

Nelle aree boscate è vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di sei mesi all'anno.

Sono ammesse le normali pratiche silvicolture che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto; favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto; promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone;

- le porzioni di territorio destinate a pascolo, ubicate al di sotto della linea dei 700 m. s.l.m. e ricadenti in corrispondenza di versanti con pendenza superiore al 30% sono assoggettate a tutela integrale. In tal caso, in aggiunta al disposto del precedente punto 4.3. è vietata per tali aree qualunque variazione colturale;

- *Qualora in fase di attuazione di eventuali opere ammesse, venisse riscontrata la presenza di piante tutelate dalle vigenti normative regionali, aree boscate o elementi diffusi del paesaggio agrario (filari, siepi ecc.) ancorchè non individuati nella Cartografia di Piano, essi andranno comunque salvaguardati da qualsiasi danneggiamento.*

### **4.3.3. Tutela integrale del patrimonio storico-culturale (IS).**

#### 4.3.3.1 Edifici e manufatti storici (IS1)

Per gli edifici e manufatti storici indicati dal P.P.A.R. (\*) sono ammessi unicamente gli interventi di MO ed RS di cui agli artt. 8-10 del R.E.C.

*Per tali edifici viene cartograficamente delimitato un ambito di tutela integrale nelle tavole di P.R.G.*

Negli ambiti di tutela integrale di detti edifici e manufatti storici (\*), in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:

- sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra di cui ai punti a) e c) dell'Art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- è vietato l'impianto di serre, fungaie ed altre attività simili, ancorchè richieste a titolo provvisorio.
- è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari escluse la segnaletica e quella turistica di cui alla Circolare Ministero LL.PP. n° 400/79.

#### 4.3.3.2 Punti panoramici e strade panoramiche (IS2)

Negli ambiti di tutela integrale dei punti panoramici e strade panoramiche, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3. vigono le seguenti prescrizioni:

- per il patrimonio edilizio esistente, in aggiunta agli interventi di cui al punto 4.3, è altresì consentito quanto prescritto dalla Legge 457/78, Art.31, lettera d).

- è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto. Nuove piantumazioni sono consentite solamente con essenze caratteristiche dei luoghi e previa autorizzazione comunale;
- sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra di cui ai punti a) e c) dell'art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, escluse la segnaletica e quella turistica di cui alla Circolare Ministero LL.PP. n° 400/79.

#### 4.3.3.3. Zone archeologiche

Nell'ambito di tutela integrale della zona archeologica nei pressi della Chiesa di S. Martino in Foglia a Rio Salso, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3. vigono le seguenti prescrizioni:

- sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra di cui ai punti a) e c) dell'Art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, escluse la segnaletica e quella turistica di cui alla Circolare Ministero LL.PP. n° 400/79;
- è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo dei terreni maggiore di cm. 50 che deve essere autorizzato dalla sovrintendenza;
- è ammessa ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche.

#### **4.4. TUTELA ORIENTATA (O)**

Negli ambiti di tutela orientata, indifferentemente derivati da matrici paesistico-ambientali, storico-culturali o di altra natura, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché interventi di trasformazione urbanistica del territorio. Per il patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi di cui alla Legge 457/78, Art.31, lettera a); b); c); d), nonché gli ampliamenti conformi al disposto delle presenti N.T.A. e delle normative in esse richiamate.

*(\*) Le trasformazioni compatibili con la natura della tutela saranno possibili sia attraverso la stesura preventiva di appositi progetti di recupero ambientale (Art. 57, N.T.A. del P.P.A.R) finalizzati alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene oggetto di tutela, sia attraverso interventi edilizi diretti, limitatamente ad aree ricadenti in zone di completamento.*

Sono altresì consentite in zona agricola le nuove costruzioni di cui *(\*) alle lettere a) e b) (\*) della L.R. 13/90, nonché alle lettere c) ed h), purché di non rilevante entità, salvo le specifiche prescrizioni riportate negli articoli che seguono.*

In ottemperanza al disposto dell'Art. 27 bis delle N.T.A. del P.P.A.R. negli articoli seguenti vengono definite le prescrizioni vevoli per gli ambiti di Tutela Orientata articolate in funzione delle categorie costitutive del paesaggio cui gli ambiti stessi si riferiscono.

#### **4.4.1 Tutela orientata della struttura geomorfologica (OG)**

##### **4.4.1.1. Crinali (OG 1)**

Negli ambiti di tutela orientata dei crinali, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.4. delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni: sono vietati:

- gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;

- le nuove attività estrattive, nonché i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei progetti di recupero ambientale ai sensi dell'art.57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono consentiti gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle citate N.T.A.

Negli ambiti di tutela orientata dei crinali di 1<sup>a</sup> e di 2<sup>a</sup> classe, le quote massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti non devono superare le corrispondenti quote massime di crinale. Negli ambiti di tutela orientata dei crinali di 3<sup>a</sup> classe dette quote massime di estradosso non debbono superare di 3 ml. le corrispondenti quote massime di crinale. Le quote massime di estradosso degli interventi edilizi ricadenti all'esterno degli ambiti di tutela orientata dei crinali ed in prossimità di essi, devono altresì rispettare le medesime prescrizioni.

- *Per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, va comunque conservato l'allineamento a monte come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti, va inoltre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare.*
- *Nel caso di raccordi con la viabilità di crinale, le scarpate vanno piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare. Come pure vanno ricostruite le siepi ove mancanti per i tratti di viabilità di crinale confinante con la proprietà interessata dall'intervento edilizio.*

#### **4.4.2. Tutela orientata del patrimonio botanico-vegetazionale (OB)**

Le aree che ai sensi del P.P.A.R. costituiscono parte integrante del patrimonio botanico-vegetazionale, cartograficamente delimitate nelle tavole di piano, sono di norma assoggettate a tutela orientata ed alle relative prescrizioni indicate nel precedente punto 4.4.

#### **4.4.3. Tutela orientata del patrimonio storico-culturale (OS)**

##### **4.4.3.1. Centri e nuclei storici (OS 1)**

L'attività edilizia all'interno dei Centri Storici, è normata dal successivo Art. 6.3 delle presenti N.T.A. Negli ambiti di tutela orientata di detti centri storici, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.4 delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi edilizi consentiti, non devono alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico e comunque non possono superare l'altezza massima di ml.7,50 misurata a valle;
- non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o permanente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale;
- non è consentito l'abbattimento della vegetazione esistente sia arbustiva che ad alto fusto, ad eccezione delle essenze infestanti.

#### 4.4.3.2 Edifici e manufatti storici (OS 2)

- (\*) *Per gli edifici e manufatti storici extraurbani di cui alle schede n° 5 /(\*) / 20 / 29 / 37 / 58 / 65 / 69 / 82 / 97 / 118 / 122 / 131 / 161 / 173 / 186 / 213 / 214 / 216 dell'ALLEGATO D, viene definito un ambito di tutela orientata (pari a ml. 50) cartograficamente delimitato nelle tavole di Piano.*

All'interno di detti ambiti, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.4 delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:

- sono vietati gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- sono vietati i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
- sono vietati gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale.
- sono consentiti in zona agricola gli interventi di cui alla L.R. 13/90 art. (\*) 3, comma 1, punto C) e successivo art. 8, purché presentino una superficie coperta non superiore a mq. (\*) 200, ed un'altezza massima  $\leq$  ml. 4,50 e comunque mai superiore all'altezza dell'edificio tutelato.

Detti interventi, pur non rientrando tra quelli contemplati dall'art. 7 della L.R. 13/90 dovranno ugualmente sottostare al disposto del richiamato art. 7.

- è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti;
- è consentita la piantumazione limitatamente alle essenze autoctone.
- *Per tali edifici, e fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 13/90, è inoltre sempre consentito l'intervento di VDU unicamente per la trasformazione dell'esistente nei seguenti usi considerati compatibili: UR3; UR; UR8 (limitatamente all'artigianato artistico).*

## **4.5 TUTELA DIFFUSA (D)**

Negli ambiti di tutela diffusa, indifferentemente derivati da matrici paesistico-ambientali, storico-culturali o di altra natura, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché interventi di trasformazione urbanistica del territorio.

Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi di cui all'Art.31 della Legge 457/78. La trasformazione urbanistica del territorio sarà attuabile sia mediante intervento diretto, sia mediante intervento di nuovo impianto.

In entrambe i casi, gli interventi dovranno essere compatibili con le specifiche prescrizioni dettate dai successivi articoli.

Sono altresì consentite nelle zone agricole le nuove costruzioni di cui all'Art.3 della L.R. 13/90.

### **4.5.1 Tutela diffusa della struttura geomorfologica (DG)**

#### **4.5.1.1. Crinali (DG 1)**

Negli ambiti di tutela diffusa dei crinali, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.5. delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:

- sono vietate le nuove attività estrattive, nonché i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'Art.57 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
- per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui all'Art.57 e 63 bis con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle citate N.T.A.

Negli ambiti di tutela diffusa dei crinali le quote massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti, di qualunque tipo (compresi i silos, depositi, vani tecnici, ecc.), non devono superare le corrispondenti quote massime dell'edificato di crinale esistente, ovvero, in mancanza, non debbono superare di ml. 4,50 le corrispondenti quote massime di crinale.

Le quote massime di estradosso degli interventi edilizi ricadenti all'esterno degli ambiti di tutela diffusa dei crinali, ed in prossimità di essi, devono altresì rispettare le medesime prescrizioni.

*- Per i crinali individuati ai sensi della lettera a) dell'ultimo comma, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, di cui all'art. 27, è fissata una fascia definitiva di tutela per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:*

<i>Classi o Fasce</i>	<i>A</i>	<i>PA</i>	<i>SA</i>
<i>1</i>	<i>100</i>	<i>10</i>	<i>7</i>
<i>2</i>	<i>60</i>	<i>7</i>	<i>5</i>
<i>3</i>	<i>30</i>	<i>3</i>	<i>2</i>

*dove restano fermi i seguenti divieti:*

*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 del successivo articolo 57. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter;*

*e - il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di m. 20 per lato.*

*- Per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti va comunque conservato l'allineamento a monte come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti, va inoltre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare.*

*- Nel caso di raccordi con la viabilità di crinale, le scarpate vanno piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare. Come pure vanno ricostruite le siepi ove mancanti per i tratti di viabilità di crinale confinante con la proprietà interessata dall'intervento edilizio.*

## **4.5.2. Tutela diffusa del patrimonio botanico-vegetazionale (DB)**

### **4.5.2.1. Elementi diffusi del paesaggio agrario (DB 1)**

E' fatto assoluto divieto, sull'intero territorio comunale, di distruzione, abbattimento o manomissione dei seguenti elementi diffusi del paesaggio agrario indipendentemente dalla loro puntuale individuazione o meno sulle tavole di PRG:

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

fatta salva l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10.1.87 n° 8 e della L.R. 13.3.85 n° 7.

## **4.5.3. Tutela diffusa del patrimonio storico-culturale (DS)**

### **4.5.3.1. Centri e nuclei storici (DS 1)**

L'attività edilizia all'interno dei centri storici, è normata dal successivo Art. 6.3 delle presenti N.T.A. Negli ambiti di tutela diffusa di detti centri storici, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.5 delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:

- nel caso di interventi diretti l'altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare la quota massima dell'edificato circostante preesistente, e non potrà comunque superare la quota determinata dagli edifici di margine del centro storico.
- nel caso di nuovo impianto non sarà consentita la previsione di zone ad alta densità edilizia.

- non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o permanente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

#### **4.6. AREE ESENTI**

- Il P.R.G. individua, delimitandole cartograficamente nelle Tavv. di Progetto, le aree esenti da vincoli e tutele, ai sensi dell'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- *Le esenzioni di cui all'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R. continuano comunque ad essere vigenti, essendo il citato art. 60 integralmente richiamato nelle presenti N.T.A. e pertanto parte integrante delle stesse.*

#### **4.7. CATEGORIE DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI RELATIVE AL PATRIMONIO STORICO EXTRA-URBANO**

*A rettifica di quanto riportato negli elaborati di cui all'ALLEGATO D, le categorie di intervento ammesse per gli edifici censiti risultano così attribuite:*

- *Gli edifici di cui alle 18 schede sottoelencate:*

- *Scheda n° 5*
- *Scheda n° 20*
- *Scheda n° 29*
- *Scheda n° 37*
- *Scheda n° 58*
- *Scheda n° 65*
- *Scheda n° 69*
- *Scheda n° 82*
- *Scheda n° 97*
- *Scheda n° 118*
- *Scheda n° 122*

- Scheda n° 131
- Scheda n° 161
- Scheda n° 173
- Scheda n° 186
- Scheda n° 213
- Scheda n° 214
- Scheda n° 216

*sono assoggettati alle categorie di intervento REC - RIP così come sotto definita:  
La prescrizione di tale categoria di intervento comporta la delimitazione di ambiti di tutela orientata cartograficamente delimitati.*

*- I restanti edifici per i quali nel citato ALLEGATO D è indicata la categoria REC - RIP, risultano, in forza delle presenti NTA, assoggettati alla categoria R.I. così come sotto definita.*

*- Per gli edifici per i quali il citato ALLEGATO D indica la categoria RIC-VOL, viene riconfermata dalle presenti NTA tale categoria di intervento, così come sotto definita.*

*(\*) Le Categorie di intervento ammesse, fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 13/90 "Norme edilizie per il Territorio Agricolo" e dagli artt. 4.3.3.1. e 4.4.3.2. delle presenti N.T.A., vengono (\*) di seguito (\*) esplicitate:*

#### **4.7.1. Riprogettabilità dell'Impianto (R.I.)**

*Per la categoria di Riprogettabilità dell'Impianto, si assume la definizione di "Ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 11 del R.E.C.*

Dovranno essere seguite le presenti indicazioni costruttive e compositive:

- 1) Tetto a due falde rettangolari a colmo concorrente o a padiglione, con inclinazione delle falde compresa fra il 20° ed il 40%; manto di copertura in coppi del tipo vecchio di colore rosso-mattone ove non sia possibile il recupero di quelli esistenti, quanto meno all'estradosso.

- 2) Sono ammessi restauro e/o ripristino delle scale esterne esistenti.
- 3) Per i paramenti esterni di facciata sono ammesse le seguenti finiture:
  - muratura a faccia a vista (mattoni);
  - intonaco di malta bastarda colorato, con esclusione di vernici plastiche a grana grossa lavorate a frattazzo o a spruzzo con granello in vista;
  - nel caso di pitture sintetiche esse dovranno essere a grana fine, opache, date a pennello;
  - sono ammesse pitture lavabili o al silicone purchè opache;
  - le tonalità cromatiche devono essere comprese fra il giallo (colore del mattone albasio) ed il rosso (colore dei mattoni forti);
  - l'uso delle tinte non cromatiche costituite dalle tonalità dei grigi è consentita solo per elementi decorativi di facciata;
  - sono escluse differenziazioni cromatiche o materiche sui prospetti ove non corrispondenti a volumi distinti.
- 4) Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo ma solo logge.
- 5) Sono ammesse terrazze a condizione che vengano realizzate all'interno delle falde di copertura di eventuali portici o superfetazioni così da rendere non visibile il parapetto frontale rispetto alla pendenza della falda, con esclusione delle falde di copertura del sottotetto, anche se questo risulta accessibile.
- 6) E' consentita la costruzione di portici, compatibilmente con il rispetto dei parametri urbanistici, preferibilmente con strutture portanti in legno o, se in c.a., rivestinti con mattoni a faccia a vista o intonacati con malta bastarda.
- 7) Gli sporti di gronda del tetto, così come quelli dei portici o delle superfetazioni, non dovranno essere superiori a cm. 80 e dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali caratteristici delle zone agricole (mattoni a faccia a vista e legno); è consentito l'uso del c.a. a condizione che venga intonacato con malta bastarda.
- 8) Nel caso in cui risultino esistenti particolari costruttivi tipici della casa rurale marchigiana (cornicioni in mattoni, fasce marcapiano, colori tradizionali) questi dovranno essere mantenuti e ripristinati in conformità alle condizioni esistenti.
- 9) Infissi e serramenti in legno naturale o verniciato o in metallo verniciato con esclusione di quelli in alluminio anodizzato.
- 10) Oscuramento con persiane sportelloni esterni o scuretti interni in legno naturale o verniciato con esclusione dei tipi di serranda di qualsiasi materiale.

11) A parità di volume sono autorizzate modifiche di altezza esclusivamente se dovute ad esigenze igienico-edilizie.

12) Non è consentita la costruzione di abbaini o simili nelle falde dei tetti ma solamente di lucernai a filo falda con superficie massima di 0,50 mq. ciascuno e complessivamente non superiore a mq. 2,00. 13) Il progetto delle finiture esterne (coloriture, paramenti, ecc.) deve coinvolgere l'intera unità architettonica anche nei casi di intervento parziale sulle singole proprietà o su parti circoscritte.

#### **4.7.2. Recupero e ripristino (REC. RIP.)**

*(\*) Per la categoria di Recupero e Ripristino si assume la definizione di "Restauro e Risanamento Conservativo" di cui all'art. 10 del R.E.C.*

*Dovranno essere seguite le presenti indicazioni costruttive e compositive.*

In ogni caso dovranno essere mantenuti, in conformità con le condizioni esistenti, particolari costruttivi tipici della casa rurale marchigiana (cornicioni in mattoni, fasce marcapiano, coppi di tipo vecchio, ecc.). Il manto di copertura dovrà essere necessariamente costituito da coppi vecchi di recupero, quanto meno per la falda di estradosso.

Sono vietati:

- 1) la demolizione totale o prevalente dell'edificio e la sua successiva ricostruzione;
- 2) le variazioni di ubicazione del fabbricato originario anche se parziali fatti salvi i casi riconosciuti di pubblica utilità da parte dell'Amministrazione Comunale.
- 3) l'uso del cemento armato a faccia a vista; le parti strutturali in c.a., se presenti, dovranno essere intonacate con malta bastarda o rivestite con mattoncini a faccia a vista.

E' inoltre vietato l'uso di materiali non caratteristici delle case coloniche marchigiane.

#### **4.7.3. Ricostruzione volumetrica (RIC. VOL.)**

*(\*) Per la categoria di Ricostruzione Volumetrica, si assume la definizione di "Demolizione e ricostruzione" di cui all'art. 12 bis del R.E.C., fermo restando i limiti di cui all'art. 6 comma 2 della L.R. 13/90.*

Per quanto riguarda le indicazioni costruttive e compositive l'intervento di RIC. VOL. fa riferimento a quelle riportate al precedente punto 4.7.1. (R.I.)

#### **4.7.4. Edifici censiti ricompresi in aree azzonate.**

*Per gli edifici oggetto del censimento di cui all'ALLEGATO D, ricompresi in aree azzonate, di cui alle schede n. 2 – 7 – 10 – 11 – 13 – 19 – 43 – 177 – 188 – 197 – 219, aventi caratteristiche storico-architettoniche di pregio comunque meritevoli di salvaguardia, le categorie di intervento e le prescrizioni di tutela di cui al presente Capitolo 4, risultano prevalenti (ai sensi dell'art. 6.2 delle presenti N.T.A.) rispetto alle previsioni inerenti le aree azzonate di cui al successivo Capitolo 6.*

*Per gli edifici di cui alle schede n. 6 – 12 – 14 – 15 – 17 – 18 – 46 – 47 – 48 – 79 – 80 – 134 – 135 – 175 - 178 – 189 – 218 – 222 – 236, non presentando caratteristiche storico-architettoniche di pregio, risulteranno prevalenti le categorie di intervento e le prescrizioni previste per la zona omogenea sulla quale risultano ubicati.*

#### **4.8. AREE IN PENDIO**

*Nelle aree in pendio, fermo restando i vincoli di inedificabilità, si prescrive l'adozione di tipologie edilizie adeguate, limitando l'entità di sbancamenti e riporti di terreno, di cui occorrerà comunque verificare le condizioni di stabilità, anche in relazione alle opere che si prevede di eseguire.*

## **5. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO**

## **5.1. USO URBANO (UR)**

- Costituiscono uso urbano le funzioni e le attività che si svolgono all'interno del tessuto edilizio in modo interdipendente, integrato e compatibile.

- L'uso urbano comprende:

UR1) le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;

UR2) le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta e indiretta;

UR3) le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;

UR4) le attività commerciali al minuto;

UR5) i pubblici esercizi;

UR6) i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo;

UR7) i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;

UR8) l'artigianato di servizio e artistico;

UR9) l'artigianato di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all'impatto ambientale ed alla specifica normativa vigente;

UR10) i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

## **5.2. USO PRODUTTIVO (UP)**

- Costituiscono uso produttivo le attività di tipo secondario e terziario che possono svolgersi, in modo integrato e/o complementare o isolate all'interno delle aree definite come produttive dal Piano.

- L'uso produttivo comprende:

UP1) - attività per l'industria manifatturiera e in genere, di trasformazione, chimica e impiantistica e attività relative ai servizi reali alle Imprese, alla ricerca, all'amministrazione e all'organizzazione connesse alla produzione, quali i laboratori, uffici, centri di calcolo, sale esposizioni e mostre, ecc.

UP2) - attività come al precedente punto 1) di tipo artigianale;

UP3) - attività di servizio per l'industria, ricerca, terziario avanzato;

- UP4) - attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;
- UP5) - idem come UP4, a debole concorso di pubblico;
- UP6) - attività commerciali all'ingrosso;
- UP7) - attività di magazzinaggio e stoccaggio, di merci, mezzi d'opera, ecc.
- UP8) - attività fieristiche, di esposizione e mostre;
- UP9) - attività commerciali al minuto, incluso i distributori di carburante;
- UP10) - pubblici esercizi;
- UP11) - cinema, teatri, sale da spettacolo;
- UP12) - supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati, alimentari ed extralimentari;
- UP13) - studi professionali, uffici, agenzie, banche, clubs, ecc.;
- UP14) - attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;
- UP15) - attività sportiva anche da spettacolo;
- UP16) - camping attrezzati;
- UP17) - artigianato di servizio, artigianato artistico;
- UP18) - i servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;

- Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia continuativa degli immobili, nonché quelle per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività; la SUL ammessa non potrà essere superiore a mq. 150 per ogni azienda con SU superiore a mq. 500 al netto di tale alloggio.

## **5.2. bis – USI NON AMMESSI NELLE ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO “D1” E DI NUOVO IMPIANTO “D3”.**

Nelle zone ad uso produttivo di completamento “D1”, di nuovo impianto “D3” nonché nelle zone ad uso produttivo rientranti nell’art. 7.3. delle N.T.A. del presente P.R.G. Comunale è vietata l’installazione e l’inserimento di nuove attività quali:

1. I frantoi di materiali inerti.

2. La produzione centralizzata di impasti di calcestruzzo.
3. La smerigliatura e sabbiatura.
4. Le autodemolizioni e il deposito di altre apparecchiature elettromeccaniche e le loro parti fuori uso.
5. Gli inceneritori.
6. Il deposito, lo stoccaggio e trattamento di rifiuti ospedalieri.
7. Il deposito e lo stoccaggio di rifiuti solidi e liquidi nonché la loro trasformazione ad esclusione dello stoccaggio di materiali aridi.
8. L'installazione di stabilimenti per la distillazione o raffinazione, ovvero altre successive trasformazioni del petrolio o dei prodotti petroliferi.
9. Produzione, impiego e deposito dell'acido bromidrico.
10. Produzione, impiego e deposito dell'acido cianidrico.
11. Produzione, impiego e deposito dell'acido picrico.
12. Produzione, impiego e deposito di alogeno-derivati organici (non compresi in altre voci).
13. Produzione di arsenico e composti.
14. Produzione di benzolo ed omologhi.
15. Produzione di cadmio e composti.
16. Produzione e impiego di carbonile cloruro (fosgene).
17. Produzione ciano-derivati organici (non compresi in altre voci del D.M. 05.09.94).
18. Produzione, impiego e deposito di composti del cianogeno.
19. Produzione, impiego e deposito dei cianuri.
20. Produzione del cromo e composti.
21. Produzione del fenolo e clorofenoli.
22. Produzione del fluoro.
23. Produzione, impiego e deposito di gas tossici dell'elenco allegato al regio Decreto 09.01.1927, n° 147, e successive modifiche (non compresi in altre voci del D.M. 05.09.94).
24. Produzione di mercurio e composti.
25. Produzione di nichel e composti.
26. Produzione di nitrocomposti organici (non compresi in altre voci).
27. Produzione di nitroglicerina ed altri esteri nitrici di polialcololi.
28. Produzione di piombo-alchili (tetraetile e tetrametile).

29. Produzione di policlorobifenili policloroterfenili.
30. Produzione, impiego e deposito di sostanze chimiche classificate come pericolose dal Decreto Ministeriale 03.12.1985.
31. Produzione di sostanze chimiche provvisoriamente etichettate come pericolose ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1981 n° 927 (non comprese in altre voci del D.M. 05.09.94).
32. Produzione di talio e composti.
33. Produzione di tetraidrotiofene.
34. Produzione di zolfo dicloruro.
35. Produzione di acetati di olio di flemma.
36. Produzione e deposito di aggressivi chimici.
37. Produzione ed impiego di amianto (asbesto) prodotti e materiali che lo contengono.
38. Produzione e formulazione di antiparassitari soggetti a registrazione ed autorizzazione come presidi sanitari (Decreto del Presidente della Repubblica 06.08.1968 n° 1255 e successive modificazioni).
39. Lavorazione, impiego e deposito di budella.
40. Produzione di carbone animale.
41. Produzione di cementi.
42. Produzione e preparazione di concianti naturali e sintetici.
43. Preparazione di concimi da residui animali.
44. Produzione e formulazione di disinfestanti e insetticidi per uso domestico, civile e veterinario, soggetti a registrazione come presidi medico-chirurgici.
45. Produzione e formulazione di erbicidi (non compresi in altre voci del D.M. 05.09.94) e fitoregolatori.
46. Produzione, manipolazione e deposito esplosivi.
47. Frazionamento, purificazione, lavorazione e deposito di idrocarburi.
48. Preparazione intermedia e produzione di mangimi semplici di origine animale.
49. Macinazione e frantumazione di minerali e rocce.
50. Produzione di acetati di olio di flemma.
51. Deposito e trattamenti di pelli fresche.
52. Depositi, impianti di depurazione e trattamento di rifiuti solidi e liquami.

53. Trattamento, lavorazione e deposito di rifiuti tossici e nocivi di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 10.09.1982 n° 915, ed alla deliberazione del Comitato Interministeriale del 27.07.1984 e successive modificazioni.
54. Lavorazione di sangue animale.
55. Sardegna.
56. Produzione solventi alogenati.
57. Produzione e formulazione di tannici, estratti e scorze concianti (vedi concianti naturali e sintetici).
58. Concerie.
59. Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività.
60. Industrie chimiche per la produzione per via petrolchimica non considerate nelle altre voci del D.M. 05.09.94.
61. Raffinerie di petrolio.
62. Zincatura per immersione in bagno fuso.
63. Produzione con processo elettrolitico di zinco e composti.
64. Deposito di benzina.
65. Impianti nucleari: Laboratori a medio e basso livello di attività.

## **5.2. tris – USI NON AMMESSI NEL TERRITORIO COMUNALE**

In tutto il territorio comunale non è ammesso l'inserimento di nuove attività quali:

- a) Le discariche.
- b) Gli inceneritori.
- c) Il deposito, lo stoccaggio e trattamento dei rifiuti ospedalieri

L'insediamento delle attività elencate al precedente art. 5.2. bis, ad esclusione delle discariche, degli inceneritori e del deposito, stoccaggio e trattamento dei rifiuti ospedalieri in quanto attività vietate in tutto il territorio, sarà affrontata con varianti specifiche ad hoc, così come indicato dal P.T.C., prendendo a riferimento il territorio agricolo e previa verifica di compatibilità ambientale.

## **5.3. USO AGRICOLO (UA)**

- Costituiscono uso agricolo le attività dirette o correlate alla conduzione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed altre forme produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
- Gli usi e gli interventi ammessi in zona agricola sono quelli normati e definiti dall'Art. 3 della Legge Regionale n. 13 del 8 marzo 1990 e successive modificazioni.

#### **5.4. USO PUBBLICO (US)**

- Costituisce uso pubblico del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature e impianti pubblici.

L'uso pubblico comprende:

US1) - Strutture per la viabilità:

- strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;

US2) - Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore:

- asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;

US3) - Servizi ed attrezzature di interesse comune:

- religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;

US4) - Parchi pubblici e attrezzati o naturali;

US5) - Attrezzature per l'istruzione superiore;

US6) - Attrezzature socio-sanitarie e/o ospedaliere;

US7) - Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;

US8) - Impianti militari e caserme;

US9) - Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;

US10) - Strutture e servizi per la difesa civile;

US11)- Cimiteri.

#### **5.5. USO D'INTERESSE COLLETTIVO**

Costituisce uso collettivo del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature ed impianti di cui al precedente punto a gestione e/o a proprietà privata, sempreché realizzata e gestiti per finalità di suo collettivo, sulla base di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

## **6. DISCIPLINA DI USO DEL TERRITORIO**

### **6.1. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio del Comune di Tavullia, agli effetti del D.M. n. 1444 del 2.4.1968 e in relazione ai diversi usi previsti, è suddiviso in zone omogenee secondo la seguente classificazione:

- **zone "A"** : aree ad uso urbano di particolare pregio storico artistico ed ambientale;

- **zone "B"** : aree ad uso urbano di completamento dell'edificato così articolate:

- B0: aree di conservazione volumetrica;
- B1: aree a bassa densità edilizia;
- B2: aree a media densità edilizia;

- **zone "C"** : aree ad uso urbano di nuovo impianto;

- **zone "D"** : aree ad uso produttivo;

- **zone "E"** : aree ad uso agricolo;

- **zone "F"** : aree ad uso pubblico e di interesse generale;

### **6.2. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

- Per le zone omogenee come sopra definite, e ricadenti in ambiti di tutela, le prescrizioni di cui al precedente capitolo 4, "Disciplina dei vincoli e delle tutele", risultano prevalenti rispetto al disposto del presente capitolo.

**6.2.1. INSTALLAZIONE ANTENNE, TRALICCI, IMPIANTI PER TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIVI, IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE.**

- In conformità di quanto stabilito dal comma 2° dell'art. 4 del D.M. 10.09.1998 n° 381, in corrispondenza di edifici adibiti alla permanenza di persone per non meno di 4 ore non devono essere superati i seguenti valori: 6 V/m per il campo elettrico, 0,016 A/m per il campo magnetico e, per frequenze comprese tra 3 Mhz e 300 Ghz, 0,10 W/mq. per la densità di potenza dell'onda piana equivalente. Fermo restando il rispetto dei limiti di cui sopra, l'installazione degli impianti è vietata in tutte le zone a destinazione residenziale, produttiva e ad uso pubblico e di interesse generale (zone A – B – C – D – F come individuate dal D.M. 1444/68). E' invece consentita in zona ad uso agricolo "E" nel rispetto dei seguenti limiti:

- Distanza minima di ml. 300,00 dai confini di zona A – B – C – D – F ;

- Distanza minima di ml. 200,00 dai fabbricati ad uso abitativo esistenti nella zona ove è consentita l'installazione;

Tali distanze devono intendersi a tutto l'intorno di 360 gradi rispetto al centro di emissione;

E' vietata l'installazione di qualsiasi impianto o antenna sui muri e sui tetti degli edifici.

I nuovi impianti dovranno esser sottoposti al preventivo parere dell'ARPAM competente, relativamente alla verifica del rispetto dei limiti massimi di intensità dei campi elettromagnetici.

Qualora le antenne abbiano una altezza superiore a ml. 12,00 dovrà essere prodotta la dichiarazione di compatibilità paesistico ambientale di competenza regionale.

### **6.3. ZONE "A" AD USO URBANO DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE**

- Nel territorio comunale sono presenti due zone "A": il **Centro Storico del Capoluogo** ed il **Centro Storico di Belvedere Fogliense**, opportunamente individuate nelle tavole di PRG.
- In tali zone il PRG si attua mediante Piani Particolareggiati estesi all'intera area perimetrata, ovvero mediante Piani di Recupero, anche di estensione più limitata.
- *I suddetti piani attuativi dovranno essere integrati anche da appositi studi e Piani del Colore e dell'Arredo Urbano.*
- I piani particolareggiati ed i piani di recupero di cui sopra, oltre a normare gli interventi ammessi al secondo comma del presente articolo, possono individuare, regolamentandoli in maniera specifica, interventi di nuova costruzione (NC).
- In tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 457/78 con la prescrizione che nei casi di "Ristrutturazione Urbanistica" (lettera E del suddetto articolo), gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine della zona "A" stessa.
- Gli usi ammessi in tali zone sono tutti gli usi urbani con esclusione di UR9 e tutti gli usi pubblici con esclusione di US5; US6; US7; US8; US10; US11.
- Nelle more di entrata in vigore di tali strumenti attuativi, ovvero di adeguamento di quelli attualmente vigenti alle prescrizioni di cui al presente articolo, nelle zone in esame sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere A),B), dell'art. 31 della Legge 457/78.

#### **6.4. ZONE AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO "B"**

- Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere residenziale.
- In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, fermo restando il disposto dell'art. 3.1. delle presenti N.T.A.
- In esse il Piano si attua altresì mediante Piani di Recupero ai sensi dell'art. 3.3. delle presenti N.T.A.
- In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria (MO);
  - manutenzione straordinaria (MS);
  - restauro e risanamento conservativo (RS);

- ristrutturazione edilizia (RE);
- demolizione con ricostruzione (DR);
- nuova costruzione (NC);
- In tali aree sono consentiti tutti gli Usi Urbani e tutti gli Usi pubblici ad esclusione di US11.
- Gli indici e parametri urbanistici che definiscono e quantificano la potenzialità edificatoria delle zone B, sono quelli contenuti nei paragrafi seguenti, fatte salve in ogni caso le diverse disposizioni stabilite dal P.P. a suo tempo approvato dal Comune in attuazione della L.R. 31/79.
- (\*)
- *In tali zone è consentito l'accorpamento di volumi esistenti sul lotto, a condizione che l'intervento di accorpamento rispetti le distanze e i distacchi dagli edifici.*
- *Nelle zone di completamento residenziali prossime ai centri storici di Belvedere e Tavullia è provvisto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale; in tali aree andranno escluse, in via generale, coperture piane e/o a terrazza.*
- In tutte le zone ad uso residenziale di completamento presenti nel territorio Comunale si prescrive che gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione e di recupero con accorpamento delle volumetrie esistenti, nel rispetto di tutti gli indici edilizi vigenti, dovranno essere limitati alla costruzione di fabbricati composti da non più di sei alloggi e gli stessi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a quella prevista nella normativa vigente relativamente alla zona urbanistica interessata, inoltre, dovrà essere previsto, in aggiunta ai garage interni al fabbricato, un posto auto esterno per ogni alloggio, comunque ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno due posti auto. Sono fatte salve quelle aree, seppur di completamento, per le quali è già stato approvato un piano attuativo sia esso di iniziativa privata che pubblica. Gli stessi posti auto dovranno avere dimensioni non inferiori a ml. 2,50 di larghezza e ml. 5,00 di profondità per quel che concerne i posti auto esterni, e ml. 3,00 di larghezza e ml. 5,00 di profondità per quel che concerne quelli interni agli edifici.

#### **6.4.1. Aree di conservazione volumetrica "B0"**

- Nelle aree ad uso urbano di cui al presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente, è prescritto il mantenimento della volumetria esistente e sono possibili interventi di MO, RS, MS, RE, DR, come definiti dal vigente R.E.C.
- In tali aree vengono altresì individuati nelle tavole grafiche di progetto e con opportuna simbologia "lotti interclusi" nei quali è ammesso l'intervento di nuova edificazione NC.
- Per quei "lotti interclusi" ubicati in località Pirano, di cui alla TAV. P.U. 6 "Azzonamento Monteluro" è consentito l'intervento di nuova edificazione, limitatamente a fabbricati trifamiliari previa predisposizione di un progetto unitario esteso almeno all'intera area di proprietà.
- Per i quattro "lotti interclusi" ubicati anch'essi in località pirano, su terreno distinto in Catasto al foglio n° 1 mappali n° 24/parte – 26/parte, è consentito l'intervento di nuova edificazione, limitatamente a fabbricati trifamiliari previa predisposizione di un progetto planivolumetrico che dovrà individuare aree per standard (verde e parcheggi) sul fronte strada in funzione degli abitanti insediabili secondo i parametri di legge. – l'altezza massima esterna non dovrà essere superiore a **ml. 6,50**. – Dovrà essere effettuata una accurata progettazione unitaria riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde nonché del colore e dei materiali. – Sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il C.A. a faccia a vista. – Il progetto di planivolumetrico dovrà essere corredato da una relazione geologica di dettaglio, contenente una puntuale descrizione sulle modifiche morfologiche che verranno portate al sito. – L'indagine geologica di dettaglio dovrà essere corredata da sondaggi a carotaggio continuo, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni interessati, inoltre dovranno essere eseguite delle verifiche di stabilità sia in condizioni dinamiche che statiche, sulle sezioni più critiche.
- Ai fini del calcolo delle possibilità edificatorie per i lotti interclusi come sopra definiti, viene prescritto quanto segue:
  - **Uf: 0,30 mq/mq da destinare ad Su**
  - 0,15 mq/mq da destinare ad Sa**

- **S.U.L. massima consentita: mq. 450,00 di cui il 20% da destinarsi a superficie accessoria (Sa)**
- **H max fuori terra: ml. 7,50**
- **N. piani utili consentiti: 3**
- **Distanza dalle strade: ml. 10,00; per i soli lotti ubicati in località Pirano si prescrive l'allineamento con i fabbricati esistenti, ovvero, in mancanza, ml. 20,00.**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 6,00**
- **distacchi tra gli edifici: ml. 12,00**
- **Rispettando le distanze minime dai confini di proprietà e di zona, dalle strade e i distacchi tra i fabbricati come sopra previsto, sarà consentito edificare due fabbricati di cui uno monofamiliare e l'altro bifamiliare all'interno di un solo lotto intercluso avente dimensione non inferiore ai 2.000,00 mq., della superficie complessiva non superiore a mq. 450,00 di SUL di cui il 20% da destinarsi a S.a.;**
- **Ai fabbricati esistenti che risultino di consistenza inferiore al limite previsto per i lotti interclusi ed aventi potenzialità edificatoria residua rispetto agli indici edilizi di cui sopra, sarà consentito, altresì, effettuare interventi edilizi di ampliamento e/o sopraelevazione fino al raggiungimento del limite medesimo nel rispetto di tutti gli indici edilizi sopra menzionati.**
- **Dovrà essere effettuata una accurata progettazione e sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde sia in caso di nuova edificazione, che di ristrutturazione.**

Nelle zone residenziali di completamento di conservazione volumetrica "B0" si prescrive che tutti gli interventi di ristrutturazione e di recupero con accorpamento delle volumetrie esistenti, nel rispetto di tutti gli indici edilizi vigenti, dovranno essere limitati alla realizzazione di fabbricati composti da non più di tre alloggi e gli stessi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a quella prevista nella normativa vigente. Inoltre dovrà essere previsto, in aggiunta ai garage interni all'abitazione, un posto auto esterno per ogni alloggio, comunque ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno due posti auto. Sono fatte salve quelle aree, seppur di completamento, per le quali è già stato approvato un piano attuativo sia esso di iniziativa privata che pubblica.

#### **6.4.2. Aree di completamento a bassa densità edilizia "B1"**

Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali aree vengono stabiliti i seguenti parametri:

- **Uf: 0,40 mq/mq da destinare ad Su**  
**0,20 mq/mq da destinare ad Sa**
- **H max fuori terra: ml. 9,50**
- **n. piani utili consentiti: (\*) 3**
- **dist. dalle strade: ml. 6,00**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00**
- **distacchi tra gli edifici: ml. 10,00**
- **Nell'area sita nel Capoluogo di Tavullia, tra Via XXVIII Giugno e Strada Per S. Giovanni in M., per la sola zona evidenziata, si prescrive che gli interventi di nuova edificazione dovranno essere limitati alla costruzione di fabbricati composti da non più di n° 6 alloggi e gli stessi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 fra loro.**
- **Nell'area sita in località Padiglione, in Via Provinciale Carrate, per la sola zona evidenziata, si prescrive, a modifica dei punti n° 2 e n° 3 del presente articolo, che l'altezza massima esterna fuori terra consentita, così come definita dall'art. 13 lett. "n" del R.E.C., non dovrà essere superiore a ml. 7,60 e che il numero dei piani utili consentiti non dovrà essere superiore a n° 2, oltre a ciò in aggiunta si prescrive che gli interventi di nuova edificazione dovranno essere limitati alla costruzione di fabbricati bifamiliari o quadrifamiliari e gli stessi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 tra loro, oltre a ciò il piano sito al piede del fabbricato, destinato a garage o comunque a servizi dell'abitazione, non potrà essere realizzato completamente interrato, bensì fuori terra o seminterrato così come definito dall'art. 13 lett. "u" del R.E.C., quanto sopra al fine di evitare sbancamenti di notevole entità.**
- **Nell'area sita in località Babbucce, tra Via Croce Babbucce e Via Cella Monteluro, per la sola zona evidenziata, si prescrive che gli interventi di nuova edificazione dovranno essere limitati alla costruzione di fabbricati**

composti da non più di n° 6 alloggi e gli stessi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 fra loro.

- Nell'area sita in località Padiglione, lungo Via S. Barbara, per la sola zona evidenziata, si prescrive che la distanza minima da rispettare per le nuove edificazioni e ampliamenti di fabbricati esistenti sarà quella derivante dall'allineamento con i fabbricati esistenti, ovvero, in mancanza, non dovrà essere inferiore a ml. 20,00.
- Nell'area sita in località Botteghino, distinta in Catasto terreni al foglio n° 33 mappale n° 173 la distanza minima da rispettare dalle strade è di ml. 8,00 e le recinzioni sul fronte strada dovranno essere arretrate di almeno ml. 2,00 dalle strade stesse.
- (\*) *Per la zona di completamento adiacente al Comparto RS1 l'attuazione delle previsioni è subordinata all'ottemperanza della "PRESCRIZIONE 2" di cui alla Tabella Normativa "A" (elaborato n° 3).*

#### **6.4.2.1. Nuova area di completamento a bassa densità edilizia "B1" Località Babbucce, variante n° 7 delibera C.C. n° 43 del 28.09.2010.**

Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tale area vengono stabiliti i seguenti parametri:

- **Uf: 0,30 mq/mq da destinare ad Su**  
**0,15 mq/mq da destinare ad Sa**
- **H max fuori terra: ml. 9,00**
- **n. piani utili consentiti: (\*) 3**
- **dist. dalle strade: ml. 6,00**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00**
- **distacchi tra gli edifici: ml. 10,00**
- **Parcheggi privati di uso pubblico da ubicarsi sul fronte strada = 18,00 mq ogni 100 mq di Su.**
- **L'attuazione dell'area in argomento sarà consentita con intervento edilizio diretto, previa presentazione e successiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da individuarsi con apposito progetto planivolumetrico da sottoporre all'approvazione del Comune di Tavullia.**
- **Gli edifici dovranno essere posizionati il più possibile verso la strada S.P. che collega le località di Monteluro e Babucce. Dovrà essere lasciata a verde una fascia di almeno 10 metri di profondità misurata dal limite inferiore del comparto. Tale**

ambito di rispetto dovrà essere piantumato con essenze arboree e arbustive autoctone che con il loro apparato radicale concorreranno a migliorare le attuali condizioni di stabilità.

- Per ogni singolo intervento edificatorio andranno presentati sia la relazione geologica che lo studio geotecnico che, rispettivamente, espongano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.

- Sarà inoltre necessario definire gli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche ( $V_s30$ ) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.

- Andranno condotte verifiche di stabilità sui profili di progetto maggiormente critici, estesi ad una significativa parte del versante di valle dell'area di previsione, nello stato di fatto e di progetto, sia in condizioni statiche che sismiche, secondo il D.M. 14/01/2008.

- In ogni caso lungo il confine di valle del comparto andrà obbligatoriamente realizzata un'opera di sostegno, debitamente dimensionata e dotata di fondazioni immorsate nella formazione di base integra e compatta. Quanto prescritto allo scopo di impedire possibili evoluzioni del fenomeno gravitativo di valle, sulla zona ritenuta edificabile.

- Tutti i lavori di sbancamento andranno preceduti dalla realizzazione di idonee opere di contenimento drenate, segnatamente nel settore meridionale.

- Andranno limitati i riporti di terreno comunque da realizzarsi su terreno di base consistente (previe verifiche di stabilità in dettaglio) con materiali idonei debitamente costipati e sempre protetti con adeguate opere di contenimento drenate.

- L'intera zona di versante andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione delle acque superficiali mentre nella parte in corrispondenza della fascia meridionale e nella parte centrale, laddove la coltre superficiale presenta spessori maggiori, andranno previste adeguate opere di drenaggio profonde.

- Per tutti gli edifici in progetto si dovranno comunque prevedere fondazioni profonde, immorsate nel substrato integro e compatto.

- Si consiglia di adattare il più possibile gli edifici alla morfologia del terreno, evitando nel modo più assoluto di eseguire rilevanti riporti segnatamente nella zona di valle.
- Per evitare che l'area d'intervento sia interessata da fenomeni di ruscellamento diffuso durante eventi precipitosi, si dovranno realizzare adeguati fossi di guardia a monte, a valle e all'interno del comparto in grado di captare e allontanare le acque ivi ricadenti.
- L'intera zona andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni fondali e soprattutto dispersioni incontrollate nei terreni instabili a valle.
- Tutte le acque di raccolta non dovranno essere disperse nel terreno ma incanalate a valle con relativi pozzetti di controllo fino all'immissione nella rete fognaria e/o in fossi recettori in grado di riceverle.

**6.4.2.2. Nuova area di completamento a bassa densità edilizia "B1" Località Picciano, variante n° 8 delibera C.C. n° 43 del 28.09.2010.**

Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tale area vengono stabiliti i seguenti parametri:

- **Uf: 0,30 mq/mq da destinare ad Su**  
**0,15 mq/mq da destinare ad Sa**
- **H max fuori terra: ml. 9,00**
- **n. piani utili consentiti: (\*) 3**
- **dist. dalle strade: ml. 6,00**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00**
- **distacchi tra gli edifici: ml. 10,00**
- Parcheggi privati di uso pubblico da ubicarsi sul fronte strada = 18,00 mq ogni 100 mq di Su.
- Per ogni singolo intervento edificatorio andranno presentati sia la relazione geologica che lo studio geotecnico che, rispettivamente, espongano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.
- Sarà inoltre necessario definire gli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo

numero di prove geofisiche (Vs30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.

- L'intera zona andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni fondali.
- Le acque superficiali e profonde raccolte andranno sempre convogliate all'interno della fognatura comunale o in adeguati fossi in grado di riceverle, comunque mai disperse nei terreni.

#### **6.4.3. Aree di completamento a media densità edilizia "B2"**

Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali aree vengono stabiliti i seguenti parametri:

- **Uf: 0,50 mq/mq da destinare ad Su**  
**0,20 mq/mq da destinare ad Sa**
- **H max fuori terra: ml. 10,00**
- **n. piani utili consentiti: (\*) 4**
- **dist. dalle strade: ml. 6,00**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00**
- **distacchi fra gli edifici: ml. 10,00**

#### **6.4.4. Aree di completamento ad alta densità edilizia "B3"**

L'attuazione dovrà essere subordinata, necessariamente, alla predisposizione di un progetto planivolumetrico di iniziativa pubblica, in seguito a ciò, è consentito l'intervento edilizio diretto;

Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali aree vengono stabiliti i seguenti parametri:

- **Uf: 0,55 mq./mq. da destinarsi a Su**

**0,25 mq./mq. da destinarsi a Sa**

**2,00 mc./mq. di volume**

- **H max fuori terra : ml. 9,50**
- **N° piani utili consentiti: 3**
- **Dist. dalle strade: ml. 10,00**
- **Dist. dai confini di proprietà e/o di zona: ml. 6,00**
- **Distacchi tra gli edifici: ml. 10,00**

**In tali zone sono consentiti tutti gli usi urbani ad esclusione di UR9, quelli produttivi denominati UP.4 – UP.5 – UP.8 – UP.9 – UP.10 – UP.11 – UP.12 – UP.13 – UP.14 – UP.17 - UP.18, nonché quelli pubblici denominati US.1 – US.2 – US.3 – US.4 – US.7 – US.10.**

#### **6.5. ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C"**

- Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti ad uso urbano, ovvero da sottoporre ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU). Tali aree sono individuate mediante specifica nomenclatura nelle tavole grafiche e nella **Tabella Normativa "A" - Specifiche tecniche zone di Espansione (Elab. 3)**.
- In queste aree il piano si attua mediante SUE, e per esse è prescritto il rispetto degli standards urbanistici così come definiti all'art. 2.7. delle presenti N.T.A.
- Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie, come pure per la determinazione degli usi ammessi, si rimanda a quanto contenuto e specificato per ogni area in detta "Tabella Normativa", dove vengono altresì indicate, per ciascuna area, le porzioni percentuali da riservare ad interventi P.E.E.P. (\*) che verranno localizzate in sede di redazione del relativo SUE.
- Nella redazione dei SUE si richiama quanto disposto all'art. 6.9 ultimo comma delle presenti N.T.A.
- Nelle zone di nuova espansione a bassa densità edilizia, è previsto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale; in tali aree andranno escluse in via generale, coperture piane e/o a terrazza.

- I S.U.E. dovranno essere corredati da uno specifico progetto delle sistemazioni esterne generali dell'insediamento con particolare riguardo all'impianto di nuova vegetazione e alla sistemazione alberata degli spazi a verde pubblico e condominiale.

I relativi progetti esecutivi saranno allegati alle convenzioni dove si darà atto che dette sistemazioni costituiscono a tutti gli effetti opere di urbanizzazione e si forniranno adeguate garanzie triennali per il perfetto attecchimento delle essenze vegetali messe a dimora”.

- In tutte le zone ad uso residenziale di nuovo impianto "C" presenti nel territorio comunale si prescrive che negli interventi di nuova edificazione dovrà essere previsto un posto auto all'interno del fabbricato e un posto auto esterno per ogni alloggio, pertanto ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno due posti auto. Detta normativa andrà applicata anche a quelle aree con piano attuativo approvato e già convenzionato e a tutti gli interventi di variante in corso d'opera ai fabbricati, che incidano sulla superficie già destinata a garage o posti auto. Gli stessi posti auto dovranno avere dimensioni non inferiori a ml. 2,50 di larghezza e ml. 5,00 di profondità per quel che concerne i posti auto esterni, e ml. 3,00 di larghezza e ml. 5,00 di profondità per quel che concerne quelli interni agli edifici.

#### **6.5.1. ZONA AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C", COMPARTO "BV1".**

- I nuovi parametri urbanistici dell'area sita in località Belvedere Fogliense, contraddistinta con la lettera "A" nella tavola grafica di P.R.G. "PU5" azzonamento **Belvedere Fogliense – Marrone**, saranno i seguenti:
  - S.u. = 0,22 mq/mq
  - S.a. = 0,20 mq/mq
- Quella contraddistinta con la lettera "B", saranno i seguenti:
  - S.u. = 0,10 mq/mq
  - S.a. = 0,20 mq/mq
- Gli usi consentiti saranno tutti quelli già previsti nella tabella normativa "A" specifiche tecniche zona di espansione (allegato delle N.T.A.), così come tutti gli

altri parametri urbanistici riferiti all'altezza massima degli edifici, alla distanza dai confini, alla distanza dalle strade e dai fabbricati.

- L'edificazione dei lotti rimasti, pur trattandosi di intervento edilizio diretto, sarà subordinata alla presentazione di specifico progetto relativo alla sistemazione del verde pubblico già esistente e di proprietà Comunale nonché alla sua successiva realizzazione, tutto quanto sopra a totale onere e spese dei proprietari dei lotti, in caso di inerzia, la presente variante urbanistica è da intendersi nulla e priva di efficacia.
- Tutte le essenze arboree di alto fusto di medie dimensioni presenti a monte dei lotti, quindi in adiacenza alla strada Comunale, in fase di edificazione dovranno essere necessariamente mantenute, pertanto sarà vietato il loro abbattimento. In fase attuativa andrà redatto un rilievo plano-altimetrico sull'area d'intervento, al fine di verificare l'acclività media dei singoli lotti. Le zone che risulteranno con pendenze maggiori del 30% dovranno essere escluse dall'edificazione e destinate a verde.
- Andranno condotte verifiche di stabilità sui profili di progetto maggiormente critici, estesi ad una significativa parte del versante a valle dell'area di previsione, nello stato di fatto e di progetto, sia in condizioni statiche che sismiche, secondo il D.M. 14/01/2008.
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, impostate su più livelli, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti. Comunque, segnatamente nella parte a valle dei lotti, sbancamenti e riporti con altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre protetti con idonee opere di contenimento drenate.
- Nella redazione del piano attuativo andranno presentati sia la relazione geologica che lo studio geotecnico che, rispettivamente, espongano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.
- Sarà inoltre necessario definire gli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (Vs30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.
- Per tutti gli edifici in progetto si dovranno prevedere fondazioni profonde qualora non sia possibile immorsarle all'interno della formazione di base integra e

compatta. Comunque, considerata l'elevata acclività dei terreni interessati dalla variante, si sconsiglia di realizzare riporti con altezze superiori a metri 2.00.

- L'intera area ma soprattutto la porzione di monte, dovrà essere dotata di un'efficiente sistema di raccolta e regimazione delle acque superficiali, onde evitare interferenze con i terreni fondali.
- tutte le acque di raccolta non dovranno essere disperse nel terreno ma incanalate a valle con relativi pozzetti di controllo fino all'immissione nella rete fognaria e/o in fossi recettori in grado di riceverle.

### **6.5.2. ZONA AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C", COMPARTO "PD6**

#### **Sub 3".**

- I nuovi parametri urbanistici dell'area sita in località Padiglione, comparto edificatorio denominato "PD6" sub Comparto "3", presente nella tavola grafica di P.R.G. "PU4" azionamento **Padiglione - Botteghino**, saranno i seguenti:
- S.u. max realizzabile = mq 1.975,00
- S.a. max realizzabile = mq 1.800,00
- V. max realizzabile = mc 10.000,00
- Gli usi consentiti saranno tutti quelli già previsti nella tabella normativa "A" specifiche tecniche zona di espansione (allegato delle N.T.A.), così come tutti gli altri parametri urbanistici riferiti all'altezza massima degli edifici, alla distanza dai confini, alla distanza dalle strade e dai fabbricati.
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre protetti con idonee opere di contenimento drenate.
- Per tutti gli edifici in progetto si dovranno prevedere fondazioni profonde qualora non sia possibile immorsarle all'interno della formazione di base integra e compatta.
- Dovrà essere realizzato un adeguato fosso di guardia a monte del comparto in grado di captare e allontanare dall'area d'intervento le acque ivi ricadenti.
- A supporto dello strumento attuativo andranno presentati sia la relazione geologica che lo studio geotecnico che, rispettivamente, espongano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini

geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.

- Sarà inoltre necessario definire gli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (Vs30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.
- Andranno condotte verifiche di stabilità sui profili di progetto maggiormente critici, estesi ad una significativa parte del versante di monte dell'area di previsione, nello stato di fatto e di progetto, sia in condizioni statiche che sismiche, secondo il D.M. 14/01/2008.
- L'intera area ma soprattutto quella a monte dei lotti da edificare, dovrà essere dotata di un'efficiente sistema di raccolta e regimazione delle acque superficiali onde evitare interferenze con i terreni fondali.
- Tutte le acque di raccolta non dovranno essere disperse nel terreno ma incanalate a valle con relativi pozzetti di controllo fino all'immissione nella rete fognaria e/o in fossi recettori in grado di riceverle.

#### **6.6. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO (D1; D2)**

- Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere produttivo.

In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, fermo restando il disposto dell'art. 3.1. delle presenti N.T.A.

- In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- **manutenzione ordinaria (MO);**
- **manutenzione straordinaria (MS);**
- **ristrutturazione edilizia (RE);**
- **demolizione con ricostruzione (DR);**
- **nuova costruzione (NC).**

- In tali aree sono consentiti tutti gli usi produttivi e gli usi pubblici con esclusione di US2 (Tranne che per gli asili nido); US5; US11.

Le zone di cui al presente articolo risultano così suddivise:

#### **6.6.1. Zone "D1": secondario di completamento:**

In tali zone si prescrive:

- **Uf: 0,50 mq/mq**
- **H max: ml. 9,00**
- **dist. dalla strada: ml. 10,00;**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 7,00**
- **distacco fra i fabbricati: ml. 14,00**
- **aree per parcheggi privati ad uso pubblico:**  
**mq. 25/100 mq. Su.**

- In tali aree sono consentiti i seguenti usi produttivi UP1/UP2/UP3/UP5/UP7/UP8/UP9/(\*) /UP15/UP17/UP18 e quelli definiti con essi compatibili al punto 5.2. delle presenti N.T.A.

- *L'uso UP9 non può superare la quota massima del 5% della S.U.L. complessivamente realizzabile.*

- In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.

- *Per le zone ricomprese nelle Tavv. PU3 (Rio Salso) e PU8 (Pirano), ed individuate con specifica indicazione, l'incremento di SUL non può comunque superare l'80% dell'esistente e deve essere funzionale alle attività produttive esistenti, in fase di progettazione esecutiva dovrà essere redatto uno specifico progetto del verde esteso all'intera area di pertinenza di ciascuno dei due interventi previsti e realizzate barriere verdi di essenze arboree autoctone lungo i confini perimetrali dei lotti; per le altre zone zone D1 ricomprese nelle Tavv. PU2 (Capoluogo – Picciano), PU3 (Rio Salso), PU4 (Padiglione Botteghino), PU8 (Pirano) l'incremento di SUL non può comunque superare il 30% dell'esistente e deve essere funzionale alle attività produttive esistenti.*

**6.6.1.1. Zone “D1” secondario di completamento, riferito alla sola zona di S. Germano:**

*In tali zone si prescrive:*

- *Uf: 0,50 mq./mq. incrementato dello 0,15 mq./mq. per le destinazioni a terziario, senza comunque superare l'indice Uf massimo dello 0,65 mq./mq.*
- *L'incremento dell'indice Uf dello 0,15 mq./mq. dovrà essere realizzato esclusivamente in elevazione , senza ulteriore occupazione di suolo, già attualmente insufficiente, ed è determinato per la realizzazione delle seguenti destinazioni d'uso al servizio della produzione:*
  - a) *Uffici amministrativi, commerciali, tecnici, sale riunioni ecc.*
  - b) *Mense, bar e luoghi ricreativi aziendali.*
  - c) *Esposizioni, mostre ecc.*
- *Nei lotti in cui la situazione edilizia attuale presenti già un Uf. uguale o superiore a 0,65 mq./mq. non si potranno consentire ulteriori aumenti di volume, pertanto l'inserimento delle attività a terziario dovrà avvenire solo all'interno del volume esistente e senza alcun aumento dell'Uf.*
- *H max: ml. 12,00*
- *Dist. dalla strada: ml. 10,00*
- *Dist. dai confini di proprietà e/o di zona: ml. 7,00*
- *Distacco fra i fabbricati: ml. 14,00, qualora eventuali sopraelevazioni a filo esterno fossero in contrasto con quanto sopra, si dovrà realizzare il nuovo volume in arretramento di una misura pari alla sua altezza.*
- *Aree per parcheggi privati ad uso pubblico: 25/100 mq. Su.*
- *Gli oneri concessori riferiti alla porzione di edifici destinati a terziario edificata usufruendo dell'incremento dell'indice Uf dello 0,15 mq./mq., sono parificati a quelli per la costruzione di uffici privati;*
- *L'incremento di superficie a terziario di cui sopra si attua con intervento edilizio diretto;*
- *La distanza minima da rispettare tra i nuovi fabbricati e i fabbricati esistenti è prevista in ml. 14,00;*

- In tale area sono consentiti i seguenti usi produttivi: UP1/UP2/UP3/UP5/UP7/UP8/UP9/UP15/UP17/UP18 e quelli definiti con essi compatibili al punto 5.2. delle presenti N.T.A.
- L'uso UP9 non può superare la quota massima del 5% della S.U.L. complessivamente realizzabile;
- In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.

### **6.6.2. Zone "D2": terziario di completamento**

*In tali zone si prescrive:*

- Uf: 0,45 mq/mq.
- H max: ml. 12,50
- dist. dalle strade: ml. 6,00
- dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 6,00
- distacco tra i fabbricati: ml. 12,00
- aree per parcheggi privati ad uso pubblico: mq. 25/100 mq. Su.
- In tali aree sono consentiti i seguenti usi produttivi:  
UP3/UP5/UP6/UP7/UP8/UP9/UP10/UP11/UP12/UP13/UP14/UP15/UP16/UP17/  
UP18/ e quelli definiti con essi compatibili al punto 5.2 delle presenti N.T.A.

### **6.7. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO (D3; D4)**

- Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti ad uso produttivo, ovvero da sottoporre ad interventi di R.U.
- In tali zone il piano si attua mediante S.U.E.
- In tali aree gli usi consentiti sono quelli di cui alla Tabella "A" (Elab. n° 3);
- Per tali zone è prescritto il rispetto degli standards urbanistici (\*) ai sensi del D.M. 1444/1968.

*In sede di redazione dei S.U.E. dovranno essere definiti e localizzati in maniera puntuale gli usi consentiti.*

*Tali S.U.E. dovranno altresì definire le superfici da destinare a standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 ed in relazione agli usi previsti.*

- *In sede di redazione dei S.U.E. relativi alle zone di Nuovo Impianto denominate PR1 e PR3, dovrà essere puntualmente dimostrata l'osservanza del D.M. 24.11.1984.*

- Le zone di cui al presente articolo risultano così suddivise:

#### **6.7.1. Zone "D3": secondario di nuovo impianto**

- Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi si fa riferimento alla **Tabella Normativa "A" - Specifiche Tecniche Zone di Espansione (Elab. n. 3)**.

- In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.

In tali zone, sono altresì consentiti gli usi compatibili di cui all'art. 5.2., ultimo comma.

Per tali zone è (\*) *prescritta una quota massima del 5% della S.U.L. ammissibile per gli usi diversi da UP1 e UP2.*

#### **6.7.2. Zone "D4": terziario di nuovo impianto**

- Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi si fa riferimento alla **Tabella Normativa "A" - Specifiche Tecniche Zone di Espansione (Elab. n. 3)**.

- Per tali zone inoltre la "Tabella Normativa" definisce le aree per le quali sono consentite anche quote parti di uso urbano, quantificandole caso per caso.

- Per la quota di uso produttivo di tali zone è previsto il rispetto (\*) *degli standards urbanistici, (\*) di cui al D.M. 1444/68.*

- Per la eventuale quota di uso urbano è previsto il rispetto degli standards urbanistici di cui all'articolo 2.7. delle presenti N.T.A.

## 6.8. ZONE AD USO AGRICOLO "E"

- Vengono considerate zone ad uso agricolo le parti del territorio comunale individuate nelle tavole grafiche del presente piano come zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- I tali zone il Piano si attua applicando integralmente il disposto della L.R. 13/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
- In tali zone sono consentiti tutti gli usi citati dall'art. 5.3. delle presenti N.T.A., nonché l'US11 di nuovo impianto o di ampliamento.
- Le nuove attrezzature ammesse nelle zone agricole relative alla costruzione di depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame, nonché alle costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli dovranno rispettare, in aggiunta a quanto già previsto dagli artt. 8 – 11 della L.R. n° 13/90, le seguenti prescrizioni e caratteristiche:
  - a) il rapporto massimo di superficie illuminate, calcolato per ogni vano, non dovrà essere superiore ad  $1/16$  della superficie del vano stesso, comunque la somma delle superfici illuminanti non dovrà essere superiore ad  $1/14$  della superficie totale lorda dell'intervento proposto. Dal computo della superficie illuminante potrà essere detratto solo ed esclusivamente l'ingresso principale al vano stesso, che comunque, oltre a risultare necessario, dovrà avere dimensioni adeguate alla specifica destinazione d'uso del locale.
  - b) La figura in pianta dovrà essere di forma regolare, rettangolare o quadrata, la copertura dovrà essere a capanna.
  - c) La superficie territoriale minima d'intervento dovrà essere di mq. 10.000, detta norma potrà essere derogata solo ed esclusivamente nel caso in cui la nuova costruzione abbia una superficie complessiva non superiore a mq. 30,00.In tale ultimo caso valgono le seguenti prescrizioni:
  - 1) La concessione è rilasciata previa idonea relazione e documentazione che dimostri la reale necessità dell'intervento per le finalità agricole.
  - 2) La superficie complessiva può essere utilizzata per la costruzione di un solo manufatto.

Non sono comunque ammesse nuove costruzioni per superfici territoriali inferiori a 5.000 mq. derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione della presente variante.

La possibilità di cui sopra non si applica comunque per superfici inferiori a 2.000 mq. per cui è prescritta l'inedificabilità.

- d) Nel caso di costruzione su area con superficie territoriale di intervento inferiore a 20.000 mq., l'altezza interna non dovrà essere superiore a ml. 2,40, tale limite è riferito, nel caso in cui non sia presente il solaio piano di sottotetto, anche al piano d'imposta all'intradosso del solaio di copertura. Quanto sopra potrà essere derogato solo ed esclusivamente nel caso di comprovate esigenze tecnico – funzionali.
- e) Le murature perimetrali portanti o di tamponamento, così come il solaio di copertura, non potranno essere coibentate con materiali isolanti di qualsiasi tipo essi siano.
- f) Gli impianti tecnologici dovranno essere limitati alla specifica destinazione d'uso dei locali, pertanto sarà vietata l'installazione dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto d'antenna di qualsiasi genere e dell'impianto di distribuzione del gas, quanto sopra potrà essere derogato solo ed esclusivamente nel caso di comprovate esigenze tecnico – funzionali. Sarà vietato altresì costruire piani interrati, soppalchi, portici o loggie aperte e lucernai nel solaio di copertura, fatte salve dimostrate esigenze risultanti dal piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente per interventi riguardanti una superficie territoriale superiore a 20.000 mq.
- g) Sarà consentita nelle costruzioni ad uso agricolo soltanto la realizzazione di pavimentazioni di tipo industriale o tradizionale in battuto di cemento. Si potrà derogare a questa prescrizione solo nel caso di comprovate esigenze tecnico – funzionali.
- h) Le domande di concessione relative agli interventi di cui sopra potranno essere assentite previa acquisizione di idonea certificazione o documentazione attestante il possesso in capo al richiedente del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario.

Nelle zone ad uso agricolo "E" si prescrive che tutti gli interventi di ristrutturazione e di recupero con accorpamento delle volumetrie esistenti, nel rispetto di tutti gli indici vigenti, dovranno essere limitati alla realizzazione di fabbricati composti da non più

di due alloggi e gli stessi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a quella prevista nella normativa vigente. Detto numero massimo di alloggi potrà essere elevato a tre nel solo caso in cui il fabbricato esistente, oggetto d'intervento edilizio, presenti una superficie utile lorda (SUL), così come definita dall'art. 13, lett. c) del vigente R.E.C., superiore a mq. 380. Inoltre dovrà essere previsto, in aggiunta ai garage interni all'abitazione, un posto auto esterno per ogni alloggio, comunque ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno due posti auto. Sono fatte salve quelle aree per le quali è già stato approvato un piano attuativo sia esso di iniziativa privata che pubblica.

Fatte salve norme e/o vincoli più restrittivi è ammessa, per il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, la realizzazione di locali interrati solo al di sotto dell'area di sedime del fabbricato stesso. È ammessa inoltre, fatte salve norme e/o vincoli più restrittivi, la realizzazione di autorimesse interrate nell'area di pertinenza dei fabbricati residenziali esclusivamente in applicazione dell'art. 9 della Legge 122/89, a condizione che la superficie netta sia comunque inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume utile del fabbricato.

Resta inteso che non è ammessa la costruzione di locali interrati su aree prive di fabbricati residenziali esistenti.

#### **6.8.1. Direttive per la costruzione di nuovi fabbricati.**

Nella costruzione di nuovi fabbricati in zona agricola, vanno rispettate le seguenti indicazioni costruttive e compositive:

- i tetti dovranno essere del tipo a due falde rettangolari a colmo concorrente o a padiglione, con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40%; manto di copertura in coppi del tipo vecchio di colore rosso mattone.
- è ammessa la costruzione di scale esterne ciascuna ad una sola rampa addossata ad un unico fronte del fabbricato, ed a condizione che vengano realizzate con tipologie e materiali tradizionali.
- Le zone sottostanti le scale stesse dovranno essere tamponate così da non rendere evidente lo sbalzo o gli eventuali pilastri di sostegno.
- I parapetti dovranno essere realizzati in ringhiera metallica verniciata o con muretto intonacato.

- Le murature esterne dovranno essere in mattoni a faccia a vista oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, con esclusione di vernici plastiche a grana grossa, lavorate a frattazzo o a spruzzo con granello in vista.
- Nel caso di pitture sintetiche esse dovranno essere a grana fine, opache, date a pennello.  
Sono ammesse pitture lavabili e vernici al silicone, purchè del tipo opaco.
- Le tonalità devono essere comprese tra il giallo (colore del mattone ALBASIO) ed il rosso (colore dei mattoni forti).
- L'uso delle tonalità di grigio è consentita solo per gli elementi decorativi di facciata.
- Sono vietate differenziazioni cromatiche o materiche sui prospetti qualora non corrispondenti a distinzioni di volumi.
- Non sono ammessi balconi a sbalzo, ma solo logge.
- Non sono ammessi terrazzi, se non a condizione che vengano realizzati all'interno delle falde di copertura di eventuali portici o corpi aggiunti, ovvero delle falde di copertura del sottotetto, ed in modo tale da non rendere visibile il parapetto frontale rispetto alla pendenza della falda.
- E' consentita la costruzione di porticati, ove le prescrizioni urbanistiche lo consentano, preferibilmente con strutture portanti in legno, o, se in cemento armato, con mattoni faccia a vista o intonacate con malta bastarda.
- Gli sporti di gronda del tetto, così come quelli dei porticati, non dovranno essere superiori a cm. 80, e dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali caratteristici delle zone agricole, quali mattoni a faccia a vista o legno. L'uso del cemento armato è consentito a condizione che venga intonacato con malta bastarda.
- Gli infissi e serramenti dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato o in metallo verniciato, con esclusione di quelli in alluminio anodizzato.
- L'oscuramento deve essere realizzato con persiane o sportelloni esterni, in legno naturale o verniciato, ovvero in metallo verniciato, con esclusione delle serrande di qualsiasi materiale.
- Non è consentita la costruzione di abbaini o simili nelle falde dei tetti, ma solamente di lucernai a filo falda di superficie max 0,50 mq. ciascuno e per una superficie complessiva non superiore a mq. 2,00.

### **6.8.2. Direttive per gli elementi del paesaggio agrario**

Strade, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, ed in quanto tali da tutelare come segue:

- strade rurali bianche: dovranno essere adeguatamente mantenute conservando le caratteristiche originarie; qualora sussistano oggettivi problemi di ordine manutentorio, andranno impiegati conglomerati bituminosi eseguiti con mescole che ne garantiscano una tonalità di adeguata integrazione ambientale;
- fossi e corsi d'acqua: è prescritto il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;
- filari e alberate: è prescritto il mantenimento, l'incremento e la sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, nonché il mantenimento delle siepi lungo le scarpate;
- edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte: tali manufatti possono essere soggetti ad interventi di solo restauro conservativo; eventuali recinzioni delle proprietà dovranno preservarne gli usi civili e quindi l'accesso.

### **6.8.3. Zone per poligono di tiro sportivo**

La zona destinata a poligono di tiro sportivo esistente, è assoggettata a quanto segue:

- è consentita una potenzialità edificatoria non superiore a 0,01 mc/mq. da destinarsi ad usi connessi all'attività sportiva e da attivarsi mediante intervento edilizio diretto.
- deve essere garantita in luogo sicuro una superficie a parcheggio secondo lo standard di 1 mq. ogni 1 mq. di SUL, con un minimo di 250 mq.

### **6.8.4. Zone per monasteri**

La zona ricompresa nella tavole P.U.6 (azionamento Monteluro) destinata a monastero è assoggettata a quanto segue:

- L'edificazione massima consentita, da effettuarsi con intervento edilizio diretto, non dovrà essere superiore al 70% della superficie dell'edificio esistente, e dovrà

essere realizzata in ampliamento al fabbricato esistente e/o come nuova costruzione;

- L'ampliamento e/o le nuove costruzioni consentite non potranno avere altezza superiore a quella dell'edificio esistente;
- La distanza minima da rispettare dai confini di proprietà e/o di zona non dovrà essere inferiore a ml. 5,00;
- La distanza minima da rispettare dalle strade non dovrà essere inferiore a ml. 6,00;
- Le destinazioni d'uso consentite dovranno essere esclusivamente quelle necessarie allo svolgimento di culti religiosi e per il soggiorno di eventuali nuove presenze monastiche;
- Le finiture esterne dell'ampliamento consentito dovranno essere quelle previste all'art. 6.8.1. delle presenti N.T.A., comunque in armonia con quelle dell'edificio esistente;
- Qualora fosse confermata la presenza di una fascia di rispetto dei metanodotti in corrispondenza dell'area, l'intervento dovrà risultare conforme alle disposizioni vigenti in materia (D.M. 24.11.1984) e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- Dovranno essere adeguatamente regimate le acque superficiali e sotterranee, per non aggravare le caratteristiche geotecniche dei terreni;
- Si sconsiglia l'esecuzione di piani interrati in quanto è stata rinvenuta la presenza di acqua, a meno dell'adozione di particolari metodologie operative o accorgimenti atti ad evitare interferenze delle acque con le strutture interrate.

#### **6.8.5. Zone ricreative per pesca sportiva**

La zona ricompresa nella tavola P.U.10 (azzonamento Marrone) destinata a zona ricreativa per pesca sportiva è assoggettata a quanto segue:

- L'edificazione massima consentita non dovrà essere superiore a mq. 150 di S.U.L. da edificarsi in un unico corpo di fabbrica, con intervento edilizio diretto;
- L'edificio dovrà svilupparsi ad un solo piano fuori terra;
- La distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona non dovrà essere inferiore a ml. 10,00
- L'altezza massima consentita non dovrà essere superiore a ml. 4,50;

- Le destinazioni d'uso consentite saranno esclusivamente a carattere ricreativo quali: Deposito attrezzature per il mantenimento e il buon funzionamento dell'impianto di pesca sportiva, locali di ristoro per il personale e per i pescatori, sede e ufficio della società gestente l'impianto;
- Il nuovo edificio andrà realizzato interamente in legno, con una tipologia appropriata in relazione alla destinazione d'uso prevista. In sede di progetto esecutivo andrà inoltre predisposto uno specifico progetto del verde esteso all'intera area, con il quale definire in maniera puntuale distribuzione, qualità e quantità delle essenze autoctone da mettere a dimora in sito.

## **6.9. ZONE AD USO PUBBLICO "F" PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

- Vengono considerate zone ad uso pubblico le parti di territorio destinate alla creazione e conservazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444 del 2.4.1968.
- In tali zone sono consentiti tutti gli usi pubblici di cui al punto 5.4. delle presenti N.T.A. con esclusione di US11.
- Le aree ad uso pubblico esistenti e di progetto sono individuate nelle Tavole grafiche con apposita retinatura e, ove ritenuto rilevante, relativa nomenclatura specificativa.
- Ulteriori aree da destinarsi a tale uso potranno essere reperite ed individuate, senza che ciò costituisca Variante al Piano, tra le aree contraddistinte con specifica retinatura nelle Tavole grafiche come aree a Verde nell'ambito delle stesse aree per attrezzature di interesse generale, *con esclusione di quelle oggetto di tutela integrale e orientata.*
- In tali aree le superfici minime da destinare a parcheggi sono quelle di cui all'art. 4, comma 5° del citato D.M. 1444/1968.
- L'edificazione delle attrezzature di interesse generale sarà conforme alle specifiche normative vigenti in materia.
- *Tutte le attrezzature di interesse generale, compreso il Verde, dovranno risultare direttamente accessibili da percorsi e/ o spazi pubblici.*
- *Nelle zone destinate a Verde Pubblico, Verde Sportivo e a Parco, gli usi consentiti sono limitati a US1 con esclusione dei distributori di carburante, US4. Sono inoltre*

*consentiti gli impianti sportivi all'aperto e quelli al chiuso, gli spogliatoi ed i locali di servizio, i chioschi-bar, con il limite di SUL pari al 10% della St.*

- *Gli edifici esistenti ricadenti in tali aree, salvo diverse previsioni riportate nel Capitolo 4, possono essere oggetto di M.O., M.S., RS., R.R.C., R.E., senza aumento di volume.*
- *Le piantumazioni consentite in tali aree devono prevedere la messa a dimora di essenze autoctone, previo parere specifico da parte del Corpo Forestale dello Stato.*
- *Per la nuova viabilità di Piano, andranno realizzati appositi studi geotecnici preventivi.*

## **6.10. ZONE A VERDE DI INTERESSE COLLETTIVO**

- **Comprendono ampie zone di Verde destinate ad accogliere attività di iniziativa privata e/o pubblica e di interesse collettivo, così come normate dalla tabella "A" (elaborato n. 3.**
- **In tali zone in Piano si attua mediante S.U.E., attivabili solo dopo stipula della relativa Convenzione che dovrà specificare tra l'altro:**
  - **il periodo di durata della Convenzione che non potrà essere inferiore a 20 anni;**
  - **la messa a disposizione della collettività, a titolo gratuito e per tutta la durata della Convenzione, di tutta l'area a Verde, fatti salvi i lotti di pertinenza degli edificati consentiti dal P.R.G.**
  - **l'obbligo per il Convenzionante della manutenzione delle aree messe a disposizione per tutta la durata della Convenzione;**
  - **il convenzionamento degli eventuali costi di utilizzo delle attrezzature private consentite dal Piano e che si andranno a realizzare;**
  - **il mantenimento delle destinazioni d'uso delle attrezzature private almeno per tutto il periodo della Convenzione;**
  - **il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di alienazione dell'area e/o delle attrezzature realizzate.**

## 6.11. FASCE DI RISPETTO STRADALE

- Le fasce di rispetto stradale rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale ed all'ampliamento della stessa.

Esse sono destinate alla realizzazione di nuove strade, ampliamenti di carreggiate esistenti, corsie di servizio, aree pubbliche di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato naturale.

- Le aree di rispetto stradale laddove ritenute rilevanti sono individuate, per posizione e dimensionamento, con opportuna simbologia nelle tavole di progetto.

Per quanto concerne la dimensione della loro profondità, valgono le indicazioni grafiche, ovvero, in mancanza, le disposizioni del D.L. 30 Aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili, ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti.

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

- distributori di carburanti:

Su: 150 mq.

Parcheggi pubblici: 100 mq/100 mq di Su.

- Stazioni di servizio:

Su: 250 mq.

Parcheggi pubblici: 150 mq/100 mq di Su.

- Le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici se ed in quanto oggetto di azzonamento, *esse non possono concorrere tuttavia al dimensionamento delle superfici dovute per gli standard di cui al D.M. 1444/68.*

## **6.12. Strade di livello sovracomunale**

*Le strade di livello sovracomunale dovranno avere caratteristiche di strade di rango elevato, ovvero dimensioni adeguate, esclusione degli accessi privati, caratteristiche geometriche idonee ecc.*

## **7. NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **7.1. EDIFICI ESISTENTI RICOMPRESI IN ZONE DI ESPANSIONE**

- Nella redazione dei S.U.E. e fino alla concorrenza massima del 10% della St è consentito stralciare quegli edifici esistenti ed i relativi lotti di pertinenza che non intendano partecipare all'attivazione del S.U.E. medesimo.

In tal caso i volumi e le superfici relative a detti edifici dovranno essere defalcati dalle potenzialità edificatorie previste per l'area cui il S.U.E. si riferisce, *pur mantenendo la destinazione di zona prevista dal Piano.*

- Fino all'attivazione dei relativi SUE per gli edifici ricompresi in zone di espansione e non stralciati ai sensi del comma precedente, si prescrive il mantenimento delle destinazioni d'uso e delle volumetrie esistenti al momento di entrata in vigore del presente PRG, ed in tale periodo per essi sono consentiti unicamente interventi di MO, MS.

- In caso di compatibilità tra la destinazione d'uso esistente e quelle consentite dalle previsioni di azionamento, sia per gli edifici che si intendono stralciare che per quelli che si intendono far partecipare all'attuazione del SUE, è altresì consentito un aumento di S.U.L. fino ad un massimo del 20% di quella esistente, purchè finalizzata ad interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-produttivo.

### **7.2. ELEMENTI DI ARREDO URBANO**

Fermo restando il disposto dell'art. 66 del R.E.C., per i parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone di espansione in esecuzione dei SUE, oltre a quanto verrà specificatamente dettagliato in sede di convenzione, si prescrive quanto segue:

- Le pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali e modalità operative tali da consentire una superficie di calpestio discontinua capace di permettere la

crescita della vegetazione, ad esclusione solamente degli spazi di manovra siti all'interno dei parcheggi stessi che dovranno essere realizzati con modalità operative e costruttive identiche a quelle adottate per la costruzione della viabilità interna alla lottizzazione, quindi con opportuna massicciata stradale e sovrastante manto bituminoso;

- Dovranno essere effettuate piantumazioni di alberature ad alto fusto, di essenze autoctone, in ragione di almeno una pianta ogni 25 mq. di superficie a parcheggio.
- Nelle aree artigianali ed industriali di completamento e di espansione, gli interventi di ristrutturazione di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze autoctone di alto fusto di cui all'art. 1 della L.R. n. 8/87, nel rapporto di 1 pianta ogni 40 mq. di detta superficie.

Nelle aree di espansione artigianale ed industriale non ancora a regime le zone che i P.d.L. o i P.I.P. destinano a Verde Pubblico o a Verde attrezzato dovranno essere piantumate con le essenze autoctone di alto fusto specificate al punto precedente, nel rapporto di 4 piante ogni 100 mq. di Superficie destinata a Verde.

- Nelle zone produttive secondarie di nuovo impianto è inoltre prescritto che:
  1. la viabilità di lottizzazione sia alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento, distanziate fra loro per non più di ml. 20 circa, dette piantumazioni dovranno essere ubicate all'interno dei lotti edificabili siti lungo tutta la viabilità di lottizzazione in adiacenza al confine di proprietà con i marciapiedi pubblici o altri spazi pubblici;
  2. le recinzioni dei lotti siano schermate da siepi sempreverdi;
  3. i movimenti di terra siano limitati al minimo indispensabile e rinverditi;
  4. ad ultimazione dei lavori i movimenti di terra siano adeguatamente rifiniti e modellati in modo tale da evitare brusche rotture nei punti di raccordo fra i piani di campagna preesistenti e quelli nuovi artificialmente creati.
  5. *per un miglior inserimento ambientale dei manufatti, questi, se intonacati, dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle rocce locali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere, se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale, dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali di tipo e colore delle terre e pietre locali.*

- Nelle zone ad uso urbano di nuovo impianto è inoltre prescritto che la viabilità di lottizzazione sia alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento, distanziate fra di loro per non più di ml. 20 circa, dette piantumazioni dovranno essere ubicate all'interno dei lotti edificabili siti lungo tutta la viabilità di lottizzazione tra i confini di proprietà ed i marciapiedi pubblici o altri spazi pubblici.
- *In sede di predisposizione dei piani attuativi relativi a zone di nuova espansione ad uso urbano e/o produttivo, andranno previsti precisi riferimenti convenzionali riguardanti modalità e tempi di esecuzione del verde pubblico e privato, nonché idonee garanzie fideiussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.*

### **7.3. ZONE (\*) CON CONVENZIONI IN CORSO**

#### ***7.3.1. Zone di espansione con S.U.E. in corso***

Per le aree ricadenti in zone individuate dal presente PRG come zone di nuovo impianto, (\*) *ancorchè non* perimetrata con specifica simbologia nelle tavole di piano già assoggettate a specifica disciplina attuativa, la cui convenzione sia ancora in corso al momento dell'adozione del presente piano, *ovvero con S.U.E. di iniziativa pubblica già approvata*, valgono le seguenti prescrizioni:

- vengono confermate le potenzialità edificatorie e le modalità di conteggio dei volumi e delle superfici previste nel piano attuativo vigente e convenzionato per un periodo di tempo pari a (\*) 10 anni a far data dall'entrata in vigore del presente P.R.G.
- Decorso il termine di cui al comma precedente, per dette aree e limitatamente alla parte di previsioni edificatorie ancora da completarsi, valgono i parametri e le prescrizioni contenute nella TABELLA NORMATIVA "A" (Elab. n° 3).  
Il termine di cui ai commi precedenti non è soggetto a proroga.

#### **7.3.2. Zone di completamento con convenzioni in corso**

*Per le zone di completamento con convenzione in corso, perimetrata con specifica simbologia nelle Tavole di Piano, valgono le seguenti prescrizioni:*

- vengono confermate le potenzialità edificatorie e le modalità di conteggio dei volumi e delle superfici previste nella Convenzione, per un periodo di tempo pari a 10 anni a far data dall'entrata in vigore del presente P.R.G.*
- decorso il termine di cui al comma precedente, per dette aree e limitatamente alla parte di previsione edificatoria ancora da realizzare, valgono i parametri urbanistici e le prescrizioni relative alle previsioni di zona cui le aree stesse sono assoggettate (art. 6.4. e seguenti delle presenti N.T.A.)*
- Il termine di cui al comma precedente non è soggetto a proroga.*

#### **7.4. ATTIVITA' ESTRATTIVE**

Fermo restando il divieto di apertura di nuove attività estrattive nelle aree ricadenti all'interno degli ambiti di tutela integrale, orientata e diffusa, è di norma vietata l'apertura di nuove cave su tutto il territorio comunale. Qualora tuttavia l'Amministrazione intendesse accogliere richieste per l'apertura di nuove cave, sulla base di progetti presentati nel rispetto della normativa vigente in materia, tali progetti non costituirebbero Variante al P.R.G.

#### **7.5. SANZIONI**

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

#### **7.6. DEROGHE**

Possono essere autorizzati interventi in deroga alle previsioni del presente P.R.G. solo ai sensi delle vigenti Leggi in materia e purchè sussistano le condizioni di pubblica utilità o di interesse collettivo.

#### **7.7. PROCEDURE COATTIVE**

Gli edifici, le destinazioni d'uso e le situazioni di fatto in genere preesistenti all'entrata in vigore del presente P.R.G. ed in contrasto con le previsioni del P.R.G. medesimo non sono soggette ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi a quanto prescritto dal presente Piano.