COMUNE DI
SAN LORENZO IN CAMPO

Provincia di Pesaro-Urbino

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE 2014

STESURA APPROVATA IN VIA DEFINITIVA CON DELIBERA di C.C. n.51 del 28-09-2015

PROGETTISTA INCARICATO

ANTONIO VECCHI arch.
Via Mazza 68
Pesaro

TIMBRO FIRMA

COLLABORAZIONE

OGGETTO

ELABORATO N.

DATA	CLASSIFICA	SCALA
SETTEMBRE 2015	UR/1507	

ADOTTATO (C.C.)	CONTRODEDOTTO (C.C.)	DECRETO (P.P.)	APPROVATO (C.C.)
Delibera nº 16 del 09.04.2014	Delibera nº 4 del 16.01.2015	nº 93/2015 del 27.05.2015	Delibera nº 51 del 28.09.2015

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

INDICE DELLE NORME
(testo adeguato alla delibera di Giunta Provinciale nº 41 del 11.02.2005)

1. DISPOSIZIONI GENERALI
- 1.1. CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
- 1.2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.
- 1.3. FINALITÀ DELLE NORME
- 1.4. TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

2. PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO
- 2.0. RICHIAMO AL R.E.C.
- 2.1. AMBITO DI AGGLOMERAZIONE (A)
- 2.2. SUPERFICIE UTILE (SU)
- 2.3. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)
- 2.4. SOTTOTETTO
- 2.5. PIANI UTILI
- 2.6. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DR)
- 2.7. STANDARDS URBANISTICI
- 2.8. OMISSIS
- 2.9. CHIOSCHI, PERGOLATI E GAZEBI ATTREZZI
- 2.10. PORTICATO E LOGGIA
- 2.11. PERMEABILITA' DELLE SUPERFICI CORTILIVE
- 2.12. ALTEZZA NETTA INTERNA
- 2.13. EDIFICI RICADENTI IN FASCE DI RISPETTO
- 2.14. DISTANZA DAI CONFINI

3. ATTUAZIONE DEL PIANO
- 3.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE
- 3.2. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)
- 3.3. PIANI DI RECUPERO (PR)
- 3.4. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI
- 3.5. PIANO PARTICOLAREGGIATO D'UFFICIO

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
  - 4.3.1. TUTELA INTEGRALE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA
    - 4.3.1.1. CORSI D'ACQUA
    - 4.3.1.2. CRINALI
    - 4.3.1.3. VERSANTI
    - 4.3.1.4. AREE INSTABILI E SOGGETTE A DEFORMAZIONI PLASTICHE
    - 4.3.1.5. AREE ESONDABILI
  - 4.3.2. TUTELA INTEGRALE DEL PATRIMONIO BOTANICO - VEGETAZIONALE
  - 4.3.3. TUTELA INTEGRALE DEL PATRIMONIO STORICO - CULTURALE
    - 4.3.3.1. CENTRI E NUCLEI STORICI
    - 4.3.3.2. EDIFICI E MANUFATTI STORICI
    - 4.3.3.3. ZONE ARCHEOLOGICHE
- 4.4. TUTELA ORIENTATA
  - 4.4.1. TUTELA ORIENTATA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA
    - 4.4.1.1. CRINALI

4.4.2. TUTELA ORIENTATA DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE
4.4.2.1. ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO
4.4.3. TUTELA ORIENTATA DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE
4.4.3.1. CENTRI E NUCLEI STORICI
4.4.3.2. EDIFICI E MANUFATTI STORICI
4.5. TUTELA DIFFUSA
4.5.1. TUTELA DIFFUSA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA
4.5.1.1. CRINALI
4.5.2. TUTELA DIFFUSA DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE
4.5.2.1. CENTRI E NUCLEI STORICI
4.5.2.2. EDIFICI E MANUFATTI STORICI
4.6. AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI
6.4.1. AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE
4.6.2. AREE ASSOGGETTATE A VINCOLO IDROPOTABILE
4.6.3. FASCE DI RISPETTO DI STRADE PANORAMICHE
4.6.4. AREE A VINCOLO CIMITERIALE
4.7. AREE IN PENDIO
4.7. AREE ESENTI

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
6.3.1. ZONE “A” VIGENTI
6.3.2. ZONE “A” DI NUOVA INDIVIDUAZIONE
6.4. ZONE AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO “B”
6.4.1. ZONE “B0” ASSOGGETTATE A CONVENZIONE
6.4.2. ZONE “B1” DI CONSERVAZIONE VOLUMETRICA
6.4.3. ZONE “B2” DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ EDILIZIA
6.4.4. ZONE “B3” DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA
6.4.5. ZONE “B4” AD AMPLIAMENTO REGOLAMENTATO
6.5. ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO “C”
6.5.1. ZONE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATE A SUE
6.5.2. ZONE DI NUOVO IMPIANTO
6.6. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO “D”
6.6.1. ZONE “D1”: PRODUTTIVO SECONDARIO DI COMPLETAMENTO
6.6.2. ZONE “D2”: PRODUTTIVO TURISTICO-RICETTIVO DI COMPLETAMENTO
6.6.3. ZONE “D3”: PRODUTTIVO DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO
6.7. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO “D”
6.7.0. ZONE DI ESPANSIONE GIÀ ASSOGGETTATE A S.U.E.
6.7.1. ZONE “D4”: PRODUTTIVO SECONDARIO DI NUOVO IMPIANTO
6.7.2. ZONE “D5”: PRODUTTIVO TERZIARIO DI NUOVO IMPIANTO
6.7.3. ZONE “D6”: PRODUTTIVO TURISTICO DI NUOVO IMPIANTO - CAMPEGGIO

6.8. ZONE AD USO AGRICOLO “E”
6.8.1. GENERALITÀ
6.8.2. PRESCRIZIONI COMPOSITIVO - COSTRUTTIVE
6.8.3. ZONE PER INDUSTRIE INSALUBRI DI COMPLETAMENTO
6.9. ZONE AD USO PUBBLICO “F” PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
6.10. FASCE DI RISPETTO STRADALE
6.11. ZONE A VERDE PRIVATO

7. NORME TRANSITORIE E FINALI
7.1. EDIFICI ESISTENTI RICOMPRESI IN ZONE DI ESPANSIONE
7.2. ELEMENTI DI ARREDO URBANO
7.3. ATTIVITÀ ESTRATTIVE
7.4. SANZIONI
7.5. DEROGHE
7.6. PROCEDURE COATTIVE

8. PRESCRIZIONI E INDICAZIONI, DI CUI ALLA VARIANTE PARZIALE PRG 2014
8.1. PRESCRIZIONI PARCHEGGIO DI VIA ISONZO (ex Variante Parziale n. 1)
8.1. INDICAZIONI, PRESCRIZIONI, RACCOMANDAZIONI (cfr. Parere n. 30208/14 del 12.12.2014 della Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 11)

ALLEGATO “A”: TABELLA “A” - SPECIFICHE TECNICHE ZONE DI ESPANSIONE ED ASSOGGETTATE A CONVENZIONE

ALLEGATO “B”: TABELLA “B” - SPECIFICHE TECNICHE EDIFICI E MANUFATTI STORICI

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- Il presente Strumento Urbanistico definisce il nuovo Piano Regolatore Generale del comune di S. Lorenzo in Campo elaborato ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica, con specifico riferimento alla Legge nº1150/1942, alla D.A. nº197/1989 della Regione Marche, della L.R. nº34/92 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 ha per oggetto l'intero territorio comunale di S. Lorenzo in Campo.
- Il nuovo PRG può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.
- Il progetto di piano è graficizzato su base cartografica Regionale alla scala 1:10.000 e 1:2.000.

1.2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di S. Lorenzo in Campo è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI DESCRITTIVO - NORMATIVI

1. Relazione generale - Verifica Standards Urbanistici - Elenco degli Elaborati
2. Norme Tecniche di Attuazione. Testo organico fino alla Variante Parziale 2004 (del. di G.P. nº41 del 11.02.2005)
3. Stralcio P.P.A.R.

ELABORATI GRAFICI

ELABORATI INERENTI LO STATO DI FATTO

Cartografia di base (C)

C.0	Inquadramento Territoriale	1:25.000
C.1	Territorio Comunale	1:10.000
C.2	Capoluogo	1:2.000
C.3	San Severo	1:2.000
C.4	Montalfoglio	1:2.000
C.5	San Vito - La Pieve Vecchia	1:2.000
C.6	Miralbello	1:2.000
C.7	San Giovanni - Il Perugino	1:2.000

Urbanizzazioni Secondarie (S)

S.1	Urbanizzazioni Secondarie a livello territoriale	1:2.000

Servizi a Rete (R)

R.1	Rete Fognante redatta su cartografia catastale Capoluogo, San Severo, Roncaglia	1:2.000
R.2A	Rete Idrica redatta su cartografia catastale Capoluogo	1:2.000
R.2B	Rete Idrica redatta su cartografia catastale San Severo	1:2.000

R.3	Reti Illuminazione Pubblica e Distribuzione del Gas Metano Redatta su cartografia catastale Capoluogo, San Severo, Roncaglia, Il Borghetto	1:2.000

ELABORATI INERENTI IL PROGETTO

Progetto delle tutele e dei vincoli (Pt)

T.1	Ambiti provvisori di tutela P.P.A.R.	1:10.000
T.2	Ambiti sottoposti a Tutela Integrale	1:10.000
T.3	Ambiti sottoposti a Tutela Orientata	1:10.000
T.4	Ambiti sottoposti a Tutela Diffusa	1:10.000
T.5	Vincoli Speciali	1:10.000

Progetto della pianificazione urbanistica (P)

P.1	Carta sinottica delle previsioni di P.R.G. Zona Agricola ed individuazione cave (Variante Parziale 2004)	1:10.000
P.2	Azzonamento Capoluogo (Variante Parziale 2004)	1: 2.000
P.3	Azzonamento San Severo (Variante Parziale 2004)	1: 2.000
P.4	Azzonamento San Vito - La Pieve Vecchia (Variante Parziale 2004)	1:2.000
P.5	Azzonamento Montalfoglio (Variante Parziale 2004)	1:2.000
P.6	Azzonamento Miralbello (Variante Parziale 2004)	1:2.000
P.7	Azzonamento San Giovanni - Perugino (Variante Parziale 2004)	1:2.000

STUDI DI SETTORE ALLEGATI AL P.R.G.

- Indagine Geologica (Armando Donini Dott. Geol.)
- Indagine sulla vincolistica Geologica (Corrado Valentini Dott. Geol.)
- Indagine Botanico - Vegetazionale (Luciano Poggiani Prof.)
- Indagine Storico - Culturale (Lucia Bravi Arch.- Mazen Alameddine Arch.)

1.3. FINALITÀ DELLE NORME

- Le presenti norme, unitamente alle tavole grafiche attuano i lineamenti e gli orientamenti programmatici del P.R.G. del Comune di S. Lorenzo in Campo 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.

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, dei titoli abilitativi, ai sensi dell'art. 2 comma 60 e seguenti della Legge 23.12.1996 n. 662 e della restante legislazione vigente, nonché del regolamento edilizio comunale.
- 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 spesa, 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%, fatte salve le aree esenti ai sensi dell'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R.

A tal fine dovrà essere prodotto, contestualmente agli elaborati progettuali, un apposito rilievo plano-altimetrico 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.
- 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

2.0. RICHIAMO AL R.E.C.

- Per quanto attiene ai parametri urbanistico - edilizi ed alle categorie degli interventi edilizi, le presenti norme assumono le rispettive definizioni riportate nel R.E.C. Ad integrazione vengono definiti gli ulteriori parametri sotto-riportati.
- In particolare il Piano prevede di articolare la Superficie Utile Lorda (SUL) in Superficie Utile (SU) e in Superficie Accessoria (Sa), definendo per ciascuna di esse le rispettive potenzialità edificatorie vietando in sede attuativa ogni trasferimento di Superficie da quella Accessoria a quella Utile, ma non viceversa.

2.1. AMBITO DI AGGLOMERAZIONE (A)

- L'ambito di agglomerazione è definito come l'insieme delle aree oggetto di azzonamento da parte del P.R.G., con esclusione della Zona Agricola E.

2.2. SUPERFICIE UTILE (SU)

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

2.3. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

- Nell'ambito della S.U.L. contribuiscono al calcolo della Superficie Accessoria (Sa) vani scala, ballatoi di accesso, vani ascensori, garages, cavedi per impianti tecnologici, porticati di uso privato esclusivo o condominiale, sottotetti e piani seminterrati secondo le definizioni e nelle percentuali di cui all'art. 13, Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale, nonché ogni altro vano con caratteristiche di accessorio alla tipologia principale, e la cui altezza netta interna risulti non superiore a ml. 2.30.

2.4. SOTTOTETTO

Per le modalità di computo delle superfici si fa riferimento all'art. 13 del R.E.C.

Qualora il sottotetto presenti caratteristiche sufficienti per ottenere l'abitabilità (D.M. 05.07.1975 n° 190), esso dovrà essere computato quale Piano Utile.

- L'estensione dei terrazzi "a tasca" non può superare il 30% della superficie totale del tetto (proiezione orizzontale).
- Detti terrazzi debbono avere i parapetti perimetrali (h. minima di 120 cm.).

2.5. PIANI UTILI

- Si definiscono piani utili quelli la cui superficie di calpestio contribuisca, anche solo parzialmente, al computo della Su, e la cui altezza netta interna sia superiore o uguale a ml. 2,70.
  Non concorrono al computo dei piani utili, così come definiti al comma precedente, i piani seminterrati, anche se abitabili o agibili.

2.6. 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 specificamente previsti dal presente P.R.G.
  La ricostruzione dovrà mantenersi nei limiti dell'area di sedime preesistente senza aumento di Sul né di V. e comunque secondo le indicazioni e prescrizioni 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 stradale stessa, mantenendo sempre inalterati Sul e V., e rispettando i distacchi e le distanze.
- L'intervento di D.R. e sempre assoggettato a concessione.

2.7. 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, del R.E.C. è prescritto il rispetto dei seguenti standards urbanistici:
  almeno 21 mq. 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 da destinare 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).
- Per le zone ad uso diverso da quello urbano, si rimanda alle specifiche prescrizioni riportate nei paragrafi 6.6. e 6.7.

2.8. OMISSIS

2.9. CHIOSCHI, PERGOLATI E GAZEBI ATTREZZI

Nelle aree cortilive delle zone omogenee B-C-D ed E è consentita la realizzazione di chioschi (gazebi) prefabbricati in materiale leggero (legno, ferro, ghisa, ecc…) alle seguenti condizioni:

- che il chiosco sia aperto su tutti i lati;
- che sia coperto con copertura a più falde con configurazione geometrica regolare (piramide a base quadrata, rettangolare, esagonale, ottagonale, a padiglione, ecc…) e realizzata in materiali di pregio: legno, lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciato (con esclusione delle finiture anodizzate), Tedlar (costituito da pvc, con strato superficiale in Teflon);
- che la superficie coperta complessiva non superi il 20% dell'area cortiliva, con un massimo inderogabile di 24 mq.
- nelle Zone E Agricole il chiosco dovrà essere aperto su tutti i lati e la copertura potrà essere realizzata anche di tipo impermeabile;

E' consentita inoltre la realizzazione di ricoveri attrezzi in legno con un massimo inderogabile di 6 mq (per ogni unità immobiliare) ed una altezza massima di 2,40 m.

La realizzazione di questi ultimi in zona E Agricola dovranno attenersi alle disposizioni previste dalla L.R. 13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo".

Per le restanti zone B-C-D la realizzazione dei suddetti ricoveri attrezzi dovrà rientrare nel computo della volumetria e dell'indice fondiario.

Nelle aree cortilive delle zone omogenee A, oltre al rispetto dei limiti e delle prescrizioni di cui sopra, è consentita la realizzazione di chioschi (gazebi) prefabbricati in materiale leggero (legno, ferro, ghisa, ecc…) a condizione che la stessa non sia in contrasto con gli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti e previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia, tenuto conto del contesto storico architettonico in cui si andrebbe ad intervenire.

Nelle Zone A i chioschi dovranno avere una superficie non superiore al 20% della superficie cortiliva e comunque con un massimo inderogabile di 12 mq.

Per i pergolati, addossati o meno alle pareti di edifici, valgono le stesse prescrizioni sopra enunciate nel caso fossero coperti con teli impermeabili o equivalenti e/o anche con pannelli fotovoltaici.

Il posizionamento deve rispettare le distanze minime di cui all'art. 873 del Codice Civile. Può essere installato a confine solo previa dimostrazione scritta di assenso da parte del confinante.

Tali strutture, non essendo computate nel calcolo delle superfici (né utile lorde, né accessorie, né coperte), non possono essere utilizzate per scopi diversi da quelli legati ad una permanenza temporanea di persone.

La chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificherebbero tali strutture non più come pertinenze ornamentali di un bene primario, ma assegnerebbe alle stesse una autonomia funzionale che comporterebbe il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie, e volumi.

La mancanza di specifici titoli abilitativi determina, per le strutture in esame, le connotazioni di abuso edilizio.

L'installazione di manufatti di arredo nelle pertinenze esterne degli edifici, quali pergole e gazebo (strutture di facile rimozione, realizzate mediante l'impiego di montanti e travetti aventi sezione massima di cmq. 100 se in legno o di cmq. 64 se in metallo), dovranno rispettare il distacco minimo di m. 3 dai confini di proprietà a partire dal perimetro di loro massimo ingombro, ferma restando la possibilità di derogare a tale prescrizione con l'accordo dei proprietari degli immobili confinanti.

2.10.PORTICATO E LOGGIA

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

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

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

Da tali definizioni si evince che:

il "Porticato" può sussistere solo al Piano terreno;

il "Porticato" nella sua parte superiore (copertura) è definito e delimitato da volumi abitabili dell'edificio di appartenenza.

La "loggia aperta" è caratterizzata da una copertura che si materializza in una tettoia o in un solaio di una soprastante "loggia aperta".

Si definisce "loggia non aperta" una loggia priva anche di una sola delle caratteristiche che connotano le logge aperte. In tal caso l'intera superficie della loggia è computata coma Sa.

Nelle destinazioni di zona tipo "B"; "C"; "D";"E" (di cui al capitolo 6 delle presenti N.T.A.) per le quali non sia prescritto l'indice massimo di copertura, le logge aperte non possono superare il 20% della S.U.L.

Ai fini della determinazione della superficie delle logge, si considera l'impronta a terra del manto di copertura, indipendentemente dal posizionamento delle strutture portanti.

Al fine della determinazione delle distanze, si farà riferimento alle strutture portanti delle logge, fermi restando i limiti massimi per gli aggetti di cui alle presenti N.T.A.

Qualora sotto il Porticato o Loggia siano presenti finestre o porte-finestre di vani computati come Su, la loro profondità non può superare i ml. 3,50.

2.11. PERMEABILITA' DELLE SUPERFICI CORTILIVE

Per le zone omogenee B e C di P.R.G. si dovrà prevedere che almeno il 35% della Superficie cortiliva del Lotto resti superficie permeabile.

Per superficie cortiliva si intende la superficie del Lotto al netto della superficie coperta del fabbricato.

2.12. ALTEZZA NETTA INTERNA

Si definisce "altezza netta interna" la distanza tra piano finito di calpestio e l'intradosso del solaio portante, ovvero delle pianelle o del tavolato, nel caso di tetti in legno.

2.13. EDIFICI RICADENTI IN FASCE DI RISPETTO

- Nei casi in cui l'edificio ricada all'interno delle fasce di rispetto stradale o cimiteriale, la ricostruzione potrà essere consentita, caso per caso, al di fuori dalla originaria area di sedime al fine di liberare la fascia di rispetto stessa, mantenendo sempre inalterati Sul e V., e rispettando i distacchi e le distanze minimi prescritti.
- Tali interventi sono sempre assoggettati a titolo autorizzativo.

2.14. DISTANZA DAI CONFINI

Nel computo della distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona (come normata dall'art. 13 lettera p) del R.E.C.) e quantificata dalle presenti norme per ciascuna Zona omogenea, non vanno considerati i seguenti elementi architettonici: sporti di gronda, cornicioni, balconi, scale esterne a sporto, pensiline a protezione dell'ingresso ed altri elementi architettonici decorativi aggettanti dalle facciate.

Per tali elementi, l'aggetto massimo dalla facciata può arrivare fino a m. 1,30, a condizione che la distanza dai confini di proprietà e non risulti mai inferiore a m. 3,00.

3. ATTUAZIONE DEL PIANO

3.1. MODALITÀ 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 dei titoli abilitativi alla formazione di un S.U.E. (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 (S.U.E.)

a) Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sia di iniziativa pubblica che privata ed i loro contenuti ed elaborati sono quelli definiti dal Titolo Xº del R.E.C. nonché dalla normativa in vigore al momento della loro adozione.

b) Le modalità di redazione ed approvazione dei S.U.E. sono quelle stabilite dal disposto della L.R. nº34/92 e s.m.i. Il S.U.E. deve essere esteso a ciascuna zona di nuovo impianto individuata dal P.R.G. con retinatura omogenea, ovvero alle zone appositamente perimetrate nelle tavole grafiche.

c) Nell'ambito di un'area sottoposta a S.U.E. e comprendente più destinazioni di zona è vincolante in ordine di priorità decrescente: il contenuto delle schede delle Tabelle relative al Comparto; l'entità delle singole destinazioni di zona previste dalla cartografia di P.R.G. Sono indicativi i relativi perimetri delle aree, restando demandato alla redazione del S.U.E. l'assetto planivolumetrico definitivo esteso a tutta l'area interessata.

d) Le potenzialità edificatorie di ciascun comparto sottoposto a S.U.E. sono definite dalla tabella "A" "SPECIFICHE TECNICHE ZONE DI ESPANSIONE" (Allegato "A" delle presenti N.T.A.), con l'avvertenza che le Superfici Utili Lorde (S.U.L.) ed il Volume (V) sono prescrittivi, indipendentemente dalle Superfici Territoriali (St) catastali o rilevate e che il disposto delle prescrizioni è da considerarsi prevalente rispetto alle indicazioni grafiche esposte nella cartografia di Piano. Nei casi in cui lo Standard urbanistico sia legato alla Superficie Territoriale (St), dovrà essere rispettato il dato di ST riportato in Tabella, ovvero il dato risultante dalla Superficie Territoriale catastale o reale (oggetto di specifico rilievo plano-altimetrico) qualora superiore a quello di tabella.

e) È data facoltà al Comune, mediante Delibera di C.C., di consentire convenzionamenti parziali di S.U.E., allo scopo di definire sub-comparti attuativi che interessino una superficie non minore al 30% dell'intera Superficie Territoriale, anche territorialmente discontinui e purché ciascuno di essi risulti conforme alle previsioni del S.U.E. e verifichi nel proprio ambito la quota di standards urbanistici di propria pertinenza. La realizzazione di tali sub

comparti è da configurarsi come variante non sostanziale ai sensi dell'Art. 15 comma 5 della L. R. 34/92 e s. m. e i..

f) L'ultimazione delle opere di urbanizzazione ed il rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nel progetto di S.U.E., costituiscono presupposto inderogabile per il rilascio dell'agibilità dei singoli edifici. Tale situazione potrà essere anche parziale purchè siano completamenti serviti gli edifici interessati.

g) Tutti i S.U.E. andranno corredati da indagini geognostiche di dettaglio, ai sensi del D.M. 11.03.1988 e s.m.i. Nelle zone di nuovo impianto, in sede di redazione dei S.U.E., le sezioni stradali debbono essere previste non inferiori a 10 m. e comunque nel rispetto delle Norme vigenti in materia.

h) 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.

i) 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 unicamente a verde, in applicazione degli standards urbanistici di cui al Decreto Ministeriale 1444/1968, con esclusione delle superfici a standards suscettibili di possibili insediamenti edificatori.

j) 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 fidejussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

k) Qualora sussistano interferenze delle previsioni edificatorie, con linee elettriche (sospese o interrate), dovranno essere acquisiti dagli Enti preposti gli elementi conoscitivi atti a verificare la fattibilità dell'edificazione. Se le linee elettriche risultassero impeditive all'edificazione, si dovranno attivare le procedure di spostamento a cura e spese del richiedente e fatto salvo il benestare dell'Ente interessato.

l) "La perimetrazione di tutte le Zone sottoposte a S.U.E. determina l'individuazione di Comparti edificatori ai sensi dell'art. 32 della L.R. n° 34/92 e s.m.i. e pertanto, per ciascuno di essi, è attivabile il disposto del citato art. 32".

3.3. PIANI DI RECUPERO (PR)

Sono individuabili, mediante apposita Delibera di C.C., zone assoggettabili a Piano di Recupero, ai sensi degli Artt. 27 e 28 della L. 457/78.

a) I proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili interessati, possono presentare proposta di individuazione di area da assoggettare a Piani di Recupero ai sensi del comma 1, indicando quali interventi coordinati intendano attuare, i quali comunque devono rispettare le prescrizioni del P.R.G. e delle presenti norme, anche secondo quanto prescritto dalla legge 457/78. Le proposte presentate dai proprietari sono esaminate dal Consiglio Comunale il quale, con apposita deliberazione, individua la zona assoggettabile al Piano di Recupero.

3.4. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

a) In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il S.U.E., ed in quelle disciplinate da S.U.E. approvati e convenzionati, il Piano Regolatore Generale si attua per interventi edilizi diretti, subordinati al rilascio dei titoli abilitativi a costruire, secondo le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

b) I casi in cui gli interventi edilizi diretti vengono subordinati al rilascio di titoli autorizzativi onerosi o gratuiti, sono quelli contemplati nella normativa specifica vigente.

c) 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.

d) In tutti i casi in cui la richiesta di titolo autorizzativi per intervento edilizio diretto riguardi interventi di nuova costruzione su terreni acclivi, deve essere verificata, caso per caso, la condizione che tale acclività non superi il 30%, fatte salve le zone esenti ai sensi dell'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R. 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.

e) Gli interventi edilizi diretti che prevedono il deposito all'ex Genio Civile, andranno corredati di appositi studi geotecnici preventivi.

f) Qualora il P.R.G. subordini il rilascio del Permesso di Costruire alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), in assenza di questo sono consentiti, per il patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno del comparto, interventi edilizi diretti, limitatamente alla Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro e Risanamento Conservativo (RRC). Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) sono consentiti nei limiti di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001. In caso di compatibilità tra la destinazione d'uso esistente e quelle consentite dalle previsioni del S.U.E., è altresì consentito un aumento di S.U.L. fino ad un massimo del 10% di quella esistente, purché finalizzata ad interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o impiantistico ovvero di superamento delle barriere architettoniche.

g) Qualora sussistano interferenze delle previsioni edificatorie, con linee elettriche (sospese o interrate), dovranno essere acquisiti dagli Enti preposti gli elementi conoscitivi atti a verificare la fattibilità dell'edificazione. Se le linee elettriche risultassero impeditive all'edificazione, si dovranno attivare le procedure di spostamento a cura e spese del richiedente e fatto salvo il benestare dell'Ente interessato.

3.5. PIANO PARTICOLAREGGIATO D'UFFICIO

a) Per ciascuno dei Comparti assoggettati a S.U.E. dal presente P.R.G., i proprietari, costituiti in Consorzio e rappresentanti almeno i due terzi dell'imponibile catastale degli immobili interessati dal Comparto stesso, possono presentare proposta di Piano Particolareggiato, il quale, qualora sia condiviso nei contenuti, viene fatto proprio dall'Amministrazione Comunale quale Piano Particolareggiato redatto d'Ufficio, per la cui attuazione verrà attivato il disposto del comma 3 dell'art. 32 della L.R. nº34/1992.

b) Inoltre, è consentita la redazione del Piano Particolareggiato redatto d'Ufficio secondo le disposizioni di cui all'art. 55 del Regolamento Edilizio Comunale, recepito quale parte integrante della presente normativa.

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.
  Nel caso in esame tali aree sono:
  1. Aree sottoposte a vincolo ai sensi della L. 431/85, articolate in aree fluviali e aree boschive. Per tali aree sono riportate le relative aree esenti costituite dalle aree urbanizzate di cui alla Legge 765/67 e definite dalla Delibera di G.M. n° 123 del 02.08.1968, ratificata con Delibera di C.C. n° 32 del 30.08.1968.
  2. Strade panoramiche normate dall'art. 43 delle N.T.A. del P.P.A.R.
  3. Aree a vincolo idropotabile, normate dal D.P.R. n° 236/1988.
  4. Aree a vincolo cimiteriale, normate dal D.P.R. n° 285/1990.
  5. Aree sottoposte a speciali vincoli o tutele di P.P.A.R., non riconducibili ai livelli di tutela Integrale, Orientata, Diffusa.
  6. Aree sottoposte a vincolo archeologico.
- Nelle aree di rispetto cimiteriale, oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti (lettere a), b), c), d) 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 purché 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. 13/90.
- 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, ovvero delle presenti N.T.A.
- Per gli edifici esistenti che insistono in aree preordinate all'esproprio sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c),d) dell'art. 31 della L. 457/78, subordinatamente ad un atto unilaterale d'obbligo del richiedente di rinuncia al plusvalore, da trascriversi a cura del Comune ed a spese del Richiedente.
- 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, purché 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**
  - **TUTELA ORIENTATA**
  - **TUTELA DIFFUSA**

4.3. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA INTEGRALE

- 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), d) salvo prescrizioni più restrittive previste dalle presenti N.T.A.
  In ottemperanza al disposto dell'Art. 27 bis N.T.A del P.P.A.R., negli articoli seguenti vengono definite le prescrizioni valevoli 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

4.3.1.1 Corsi d'acqua

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 10m a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, è vietata l'aratura di profondità superiore a 50cm. 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, nonché delle aree esondabili, sono consentiti: l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, nonché i lagoni di accumulo a fini irrigui, limitatamenteagli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua di 2ª e 3ª 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 secondo l'articolato seguente:
   per la fascia pedeappenninica:
   - corsi d'acqua di 1ª classe : ml.50
   - corsi d'acqua di 2ª classe : ml.30
   - corsi d'acqua di 3ª classe : ml.20

   per la fascia subappenninica:
   - corsi d'acqua di 1ª classe : ml.100
   - corsi d'acqua di 2ª classe : ml.50
   - corsi d'acqua di 3ª classe : ml.35

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

Gli ambiti di tutela integrale dei crinali, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, sono riferiti ad una fascia definitiva di tutela per lato avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote di crinale:

per la fascia pedeappenninica:
- crinali di 1ª classe : ml. 10
- crinali di 2ª classe : ml. 7
- crinali di 3ª classe : ml. 3

per la fascia subappenninica:
- crinali di 1ª classe : ml. 7
- crinali di 2ª classe : ml. 5
- crinali di 3ª classe : ml. 2

In tali ambiti, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3., sono vietati:
- gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- i silos e dopisiti agricoli di rilevante entità;
- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- le nuove attività estrattive, 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 agli artt. 57 e 63 bis e con le procedure di cui agli artt. 27 e 63 ter delle N.T.A. del P.P.A.R., fermo restando il disposto della L.R. n° 71/97.

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.

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 citati valori minimi inderogabili di dislivello tra la quota massima di estradosso dell'intervento proposto e la corrispondente quota massima di crinale.

4.3.1.3. Versanti

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 stabilmente il profilo naturale.

4.3.1.4. Aree instabili e soggette a deformazioni plastiche

Le aree classificate come aree instabili in corrispondenza della localizzazione di fenomeni franosi in atto, nonché quelle soggette a deformazioni plastiche, entrambe individuate e peri-

metrate 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.

4.3.1.5. Aree esondabili

Le aree esondabili, cartograficamente delimitate nelle tavole di Piano sono assoggettate a tutela integrale e ad esse si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti artt. 4.3 e 4.3.1.1.

4.3.2. Tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale

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 silvicolturali 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.

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, esse andranno comunque salvaguardati da qualsiasi danneggiamento.
Oltre ai boschi individuati nelle tavole di piano, anche i boschi di neoformazione, di origine naturale od artificiale, nel momento in cui saranno formalmente classificabili come boschi, risulteranno sottoposti al vigente regime di tutela paesaggistica.

4.3.3. Tutela integrale del patrimonio storico-culturale.

4.3.3.1 Centri e nuclei storici
L'attività edilizia all'interno dei Centri Storici è normata dal successivo art. 6.3. delle presenti N.T.A.
Negli ambiti di tutela integrale dei Centri Storici, cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.3. delle presenti Norme, 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 stabilmente il profilo del terreno;
- è vietato l'impianto di serre, fungaie ed altre attività simili, ancorché richieste a titolo provvisorio;
- è vietato il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

- è vietato l'allestimento di impianti, di percorsi e tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

4.3.3.2 Edifici e manufatti storici

Per gli edifici e manufatti storici indicati dal P.P.A.R. ed individuati nella TAV. T1 con le lettere **a.b.c.d.** sono ammessi unicamente gli interventi previsti dalla Tabella B "Specifiche Tecniche Edifici e Manufatti Storici di cui all'ALLEGATO "B" delle presenti N.T.A.
Per tali edifici è prescritto il mantenimento delle volumetrie esistenti.
Per tali edifici è inoltre sempre consentito l'intervento di Variazione di Destinazione d'Uso (V.D.U.) unicamente per la trasformazione dell'esistente nei seguenti usi considerati compatibili:
UR3; UR5; UR8 (limitatamente all'artigianato artistico).
Negli ambiti di tutela integrale di detti edifici e manufatti storici cartograficamente delimitati nella tavola T2, 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 stabilmente il profilo del terreno;
- è vietato l'impianto di serre, fungaie ed altre attività simili, ancorché richieste a titolo provvisorio;
- è vietato il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- è vietato l'allestimento di impianti, di percorsi e tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti fermo restando il disposto della L.R. n° 71/97.

4.3.3.3. Zone Archeologiche

- Gli ambiti di tutela, cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, relativi a zone archeologiche, sono assoggettati alla tutela Integrale.
- Nel parco storico-culturale ed archeologico di Suasa fatte salve le zone assoggettate a tutela integrale, valgono le norme della tutela orientata fino all'entrata in vigore delle norme dei piani dei parchi.
- Oltre alle disposizioni di cui all'art.4.3, è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm. 50 che deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche.
- Negli ambiti di tutela relativi a zone archeologiche è fatto obbligo di avvisare preventivamente (con almeno 15 gg. di anticipo) la Soprintendenza Archeologica circa eventuali mo-

vimenti di terra a scopo edilizio, di urbanizzazione o di una certa consistenza, che si intendono intraprendere.

4.4. TUTELA ORIENTATA

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 L.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, salvo prescrizioni puntuali previste dalle presenti N.T.A.
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 all'Art. 3 della L.R. 13/90, lettere a); b); 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 valevoli 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

4.4.1.1. Crinali

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. fermo restando il disposto della L.R. n° 71/97.
  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. fermo restando il disposto della L.R. n° 71/97.

Negli ambiti di tutela orientata dei crinali, le quote massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti non devono superare 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.

4.4.1.2. Aree a maggior vulnerabilità in relazione alla eliminazione del materasso alluvionale

Per tali aree vigono le seguenti disposizioni elaborate con riferimento al D.P.R. n° 236 del 24.05.1988.

Nelle zone in esame sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
b) accumulo di concimi organici;
c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
d) aree cimiteriali;
e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
f) apertura di cave e pozzi;
g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
j) impianti di trattamento di rifiuti;
k) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone in esame è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per la captazione di acque superficiali si debbono realizzare opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

4.4.2. Tutela orientata del patrimonio botanico-vegetazionale

4.4.2.1. Elementi diffusi del paesaggio agrario

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

Alberature stradali (disposte a meno di 10 m. dal limite di eventuali manufatti)
una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 10 m. all'inizio e alla fine e, in larghezza dal ciglio della strada fino a 10 m. oltre l'alberatura.

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

Siepi stradali e poderali
una superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 5 m. all'inizio ed alla fine ed alla larghezza della siepe aumentata di 3 m. per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni;

Boschi e macchie inferiori a 0,5 ha di superficie
una superficie compresa entro la linea chiusa misurata a 12 m. dai fusti arborei o arbustivi più esterni.
Querce isolate, querce a gruppi sparsi o di altre specie protette dalla legislazione regionale vigente una superficie circolare con centro nel tronco dell'elemento e raggio di 10 m.

4.4.3. Tutela orientata del patrimonio storico-culturale

4.4.3.1. Centri e nuclei storici
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 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;
- è vietato l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

4.4.3.2 Edifici e manufatti storici

Per gli edifici e manufatti storici oggetto di apposito censimento, sono ammessi unicamente gli interventi previsti dalla Tabella B "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" di cui all'Allegato B delle presenti N.T.A.

Negli ambiti di tutela orientata degli edifici e manufatti storici extraurbani, individuati nella Tav. T3 oggetto di apposito censimento, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.4 delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:
- non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e 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;
- è vietato l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- 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. 100, ed un'altezza massima < 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.

4.5. TUTELA DIFFUSA

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, salvo prescrizioni puntuali previste dalle presenti N.T.A.
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

4.5.1.1. Crinali

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 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, fatte comunque salve le disposizioni del Nuovo Codice della Strada.

4.5.2. Tutela diffusa del patrimonio storico-culturale

4.5.2.1. Centri e nuclei storici
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 intervento diretto, 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. L'altezza massima degli edifici previsti, deve ridursi progressivamente in funzione della loro vicinanza al Centro Storico.
- non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e permanente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

4.5.2.2. Edifici e manufatti storici

Per gli edifici e manufatti storici oggetto di apposito censimento, sono ammessi unicamente gli interventi previsti dalla Tabella B "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" di cui all'allegato B delle presenti N.T.A.

Negli ambiti di tutela diffusa degli edifici e manufatti storici extra-urbani, individuati nella Tav. T4, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.5 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;
- sono vietati i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- sono vietati gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- sono vietate le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'Art.57 del P.P.A.R.;
- 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 delle N.T.A del P.P.A.R., fermo restando il disposto della L.R. n° 71/97.

4.6. AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI

4.6.1. Aree assoggettate a tutela ambientale

Nelle tavole di Piano risultano cartograficamente delimitate le aree (sia fluviali che boschive) assoggettate a tutela ambientale ai sensi della L. 431/85.
Per tali aree vigono le disposizioni di cui al combinato disposto del citato Decreto Ministeriale e della normativa Regionale vigente in materia.

4.6.2. Aree sottoposte a vincolo idropotabile

Nelle tavole di Piano risultano cartograficamente delimitate le aree assoggettate a vincolo idropotabile.
Per tali aree vigono le disposizioni di cui al D.P.R. n° 236 del 24.05.1988.
In particolare l'area delimitata da un raggio di 10 m. dal centro del pozzo (non cartografata) è individuata quale "zona di tutela assoluta" ed è regolamentata dal disposto dell'art. 5 del citato Decreto.
L'area delimitata da un raggio di 200 m. dal centro del pozzo (cartografata) è individuata quale "zona di rispetto" ed è regolamentata dal disposto dell'art. 6 del citato Decreto.
Quest'ultima area cartografata è da considerarsi anche "zona di protezione" ai sensi dell'art. 7 del citato Decreto.

4.6.3. Fasce di rispetto di strade panoramiche

Nelle tavole di Piano risultano cartograficamente delimitate le fasce di rispetto stradale relative a strade panoramiche, secondo il disposto dell'art. 43 delle N.T.A. del P.P.A.R.
Per tali fasce, dell'entità di ml. 30 per ogni lato della strada, misurata dal ciglio stradale, è vietata ogni nuova edificazione nonché l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/1979.

4.6.4. Aree a vincolo cimiteriale

Nelle tavole di Piano risultano cartograficamente delimitate le aree a vincolo cimiteriale.
Per tali aree vigono le prescrizioni di cui al combinato disposto del R.D. 27.07.1934 n° 1265 e del D.P.R. n° 285 del 10.09.1990.

4.6.5. Fascia di rispetto degli impianti di depurazione

Intorno all'impianto di depurazione ai sensi delle Disposizioni del Ministero dei Lavori Pubblici 4.2.77, Allegato 4 si prescrive una fascia individuata cartograficamente della larghezza di m. 100 (cento) di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità.

4.7. 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.

4.8. AREE ESENTI

Il P.R.G. individua, delimitandole cartograficamente nelle Tavv. del Progetto delle Tutele, 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 NTA del PPAR continuano comunque ad essere vigenti, essendo il citato art. 60 integralmente richiamato nelle presenti N.T.A. e pertanto parte integrante delle stesse.
- Nelle tavole di Piano risultano inoltre cartograficamente riportati i perimetri dei centri abitati, approvati con Delibera di G.M. n° 123 del 02.08.1968 (ratificata con Delibera di C.C. n° 32 del 30.08.1968).
  Le aree delimitate da tali perimetri sono da considerarsi esenti rispetto alle prescrizioni di cui alla L.431/85.

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, indiretta e sanitaria;
  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, studi professionali, agenzie, banche e clubs;
  UR8) l'artigianato volto alla cura della persona e artistico;
  UR9) l'artigianato di servizio e 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 del 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 e artigianato di servizio;
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) supermercarti, centri commerciali, centri commerciali integrati, alimentari ed extra-alimentari. Cassata con Del. Di C.C. n. 31/08 e n. 7/09.
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 volto alla cura della persona e 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.

5.3. 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, ambulatoriali e 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 S. Lorenzo in Campo, 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 assoggettate a convenzione;
  - B1: aree di conservazione volumetrica;
  - B2: aree a bassa densità edilizia;
  - B3: aree a media densità edilizia;
  - B4: aree ad ampliamento regolamentato.
- **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 ricadente 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.**
- In tutte le zone è consentita l'edificazione sul confine di proprietà a condizione di produrre in sede di richiesta di rilascio di Titolo Abilitativo una specifica Dichiarazione, con firma autentica del Confinante, che autorizzi la costruzione a confine. In tal caso è riconosciuto al Dichiarante analogo diritto di costruzione a confine. Il tutto nel rispetto dei restanti parametri urbanistici.
- Considerato il contesto in cui si andranno ad edificare i nuovi volumi, si raccomanda l'utilizzo, nelle tinteggiature esterne degli edifici, di tonalità di colore tipiche delle terre locali. Il volume e la composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa e dovranno essere inoltre realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili. Tale operazione, oltre a diminuire i rischi di allagamento, crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi.
- Per le zone di espansione dovrà essere predisposto, in sede attuativa degli interventi, un apposito "Progetto del Verde"; in particolare, andrà definito un abaco delle essenze arbustive e di alto fusto da mettere a dimora, per le quali andranno previsti e definiti i tempi di esecuzione, una garanzia minima di attecchimento, nonché un piano di manutenzione post impianto. Inoltre si specifica che le piante di alto fusto al momento della loro piantumazione dovranno avere un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 ml.
- Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizione normative previste dalla N.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" e delle relative linee guida emanate con D.G.R. n. 760 dell11.05.2009.

- Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento e per adeguare le abitazione alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi aventi una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti dal piano di lottizzazione residenziale.
- Al fine di perseguire il risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di illuminazione, compresa quella dei parcheggi pubblici, dovrà essere conforme alle disposizione contenute nella L.R. n. 10/2002.

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

6.3.1. Zone "A" vigenti

- Nel territorio comunale sono presenti tre zone "A": il **Capoluogo,** il **Centro Storico di Montalfoglio ed il Centro Storico di San Vito**, 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 sul patrimonio edilizio esistente, possono individuare, regolamentandoli in maniera specifica e puntuale, interventi di nuova costruzione (NC).
- Per il patrimonio edilizio esistente, 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; 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), C) dell'art.31 della L.457/78.

6.3.2. Zone "A" di nuova individuazione

Il presente Piano prevede un incremento della superficie individuata come "Zona A" del Capoluogo.
Per il patrimonio edilizio esistente in tale estensione della "Zona A" del Capoluogo, di nuova individuazione, nelle more di entrata in vigore dei relativi Piani Particolareggiati o di Recupero:
- sono consentiti gli interventi di M.O.; M.S.; R.R.C.; previa acquisizione del parere positivo della C.E. allargata;
- non sono ammesse modifiche all'impianto tipologico esistente, stante le categorie di intervento di cui sopra;
- sono consentite nuove destinazioni d'uso, limitatamente agli Usi Urbani di cui all'art. 5.1, purché compatibili con le tipologie esistenti.

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 (RRC);
  - 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. approvato dal Comune in attuazione della L.R. 31/79 (Delibera di C.C. n° 17 del 16.2.81 e n° 46 del 22.3.85).
- Nelle zone ad uso urbano di completamento prossime ai Centri Storici (Zone A) è prescritto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.
- È consentita l'edificazione sul confine di proprietà a condizione di produrre in sede di richiesta di rilascio di Titolo Abilitativo una specifica Dichiarazione, con firma autentica del Confinante, che autorizzi la costruzione a confine. In tal caso è riconosciuto al Dichiarante analogo diritto di costruzione a confine. Il tutto nel rispetto dei restanti parametri urbanistici.

6.4.1. Zone "B0" assoggettate a Convenzione

Nelle zone di completamento, per le aree assoggettate a Convenzione ed individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, sono da considerarsi vigenti i parametri urbanistici riportati nelle Convenzioni stesse.

6.4.2. Zone "B1" di conservazione volumetrica

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, MS, RRC, RE, DR, come definiti dal vigente R.E.C.

6.4.3. Zone "B2" di completamento a bassa densità edilizia

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

- **I_f: 2,1 mc/mq.**
- **U_f: 0,40 mq/mq da destinare ad Su 0,30 mq/mq da destinare ad Sa**
- **H_{max} fuori terra: ml. 8,50**
- **n° piani utili consentiti: 3**
- **dist. dalle strade: ml. 5,00**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00**
- **distacchi tra gli edifici: ml. 10,00**

Gli eventuali lotti interclusi per i quali si ritenesse di consentire l'allineamento fronte strada con gli altri edifici esistenti, in deroga alle distanze minime di cui alle presenti N.T.A., ed al D.M. 1444/1968, andranno individuati puntualmente con apposita simbologia e specifica disciplina da formalizzarsi mediante apposita Variante di P.R.G. ai sensi dell'art.15 della L.R.34/92.

6.4.4. Zone "B3" di completamento a media densità edilizia

Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie tali aree vengono articolate come segue:

1. Per le zone B3 ricomprese all'interno della fascia a ridosso del Centro Storico del Capoluogo) appositamente cartografata, vigono i seguenti parametri urbanistici:
   - **I_f: 3 mc/mq.**
   - **U_f: 0,70 mq/mq da destinare ad Su**
     0,30 mq/mq da destinare ad Sa
   - **H_{max} fuori terra: ml. 8,50**
   - **n° piani utili consentiti: 3**
   - **dist. dalle strade: ml. 5,00**
   - **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00**
   - **distacchi fra gli edifici: ml. 10,00**
2. Per la sola zona B3 prevista in prossimità del Centro Storico di San Vito, vigono i seguenti parametri urbanistici:
   - **I_f: 3 mc/mq.**
   - **U_f: 0,70 mq/mq da destinare ad Su**
     0,30 mq/mq da destinare ad Sa
   - **H_{max} fuori terra: ml. 8,50**
   - **n° piani utili consentiti: 3**
   - **dist. dalle strade: ml. 5,00**
   - **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00**
   - **distacchi fra gli edifici: ml. 10,00**
3. Per le restanti Zone B3 previste nel territorio comunale vigono i seguenti parametri urbanistici:
   - **I_f: 3 mc/mq.**
   - **U_f: 0,70 mq/mq da destinare ad Su**
     0,30 mq/mq da destinare ad Sa
   - **H_{max} fuori terra: ml. 12,00**
   - **n° piani utili consentiti: 4**
   - **dist. dalle strade: ml. 5,00**
   - **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00**
   - **distacchi fra gli edifici: ml. 10,00**

- Gli eventuali lotti interclusi per i quali si ritenesse di consentire l'allineamento fronte strada con gli altri edifici esistenti, in deroga alle distanze minime di cui alle presenti N.T.A. ed al D.M. 1444/1968, andranno individuati puntualmente con apposita simbologia e specifica disciplina da formalizzarsi mediante apposita Variante di P.R.G.

6.4.5. Zone "B4" ad ampliamento regolamentato

- Nelle aree ad uso urbano di cui al presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente, è di norma prescritto il mantenimento della volumetria esistente e sono possibili interventi di MO, RRC, MS, RE, DR, come definiti dal vigente R.E.C.

- In tali aree, per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto della SS.424 si richiama il disposto della L.R. n° 34/1975.
  Per tali edifici sono consentiti, quando ciò sia necessario, per rendere abitabile l'immobile, sotto il profilo igienico-sanitario, ampliamenti con una S.U.L. massima di mq. 30 (trenta).
  Tali ampliamenti sono autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Il rilascio dell'autorizzazione per le opere di cui al comma prece-

dente è soggetto a un preventivo atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate nel caso di esproprio.
In tali aree, per gli edifici non ricadenti all'interno della fascia di rispetto della SS 424, sono consentiti ampliamenti, con una S.U.L. massima di 60 mq. per ogni piano e per un massimo di 2 (due) piani.
Tali ampliamenti sono autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

- Per tali aree vengono definitivi i seguenti parametri:
  - **H_{max}: inferiore o ugale a quella esistente;**
  - **n° piani utili: inferiori o uguali a quelli esistenti;**
  - **Distanza dai confini di proprietà e di zona: ml, 5,00;**
  - **Distacchi fra gli edifici: ml. 10,00.**

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

6.5.1. Zone di espansione assoggettate a SUE

Per le aree ricadenti in zone individuate dal presente PRG come zone di nuovo impianto, opportunamente perimetrate con specifica simbologia nelle tavole di piano già assoggettate a specifica disciplina attuativa, valgono le seguenti prescrizioni:
- vengono confermate le potenzialità edificatorie, le modalità di conteggio dei volumi e delle superfici e gli altri parametri e destinazioni, previsti nel piano attuativo vigente.

6.5.2. Zone di Nuovo impianto

- Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti ad uso urbano, quelle in essere assoggettate a Convenzione in corso, nonché quelle da sottoporre ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU). Tali aree sono individuate mediante specifica nomenclatura nelle tavole grafiche e regolamentate dalla **Tabella Normativa "A"- Specifiche Tecniche Zone di Espansione ed Assoggettate a Convenzione (Allegato A parte integrante delle presenti N.T.A.)**
- 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.
- In queste aree, fatte salve quelle già regolamentate da SUE, in sede di SUE andranno verificate le prescrizioni di cui al D.P.C.M. 23/04/1992 n° 104.
- 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.
- I SUE 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.
- Nelle zone ad uso urbano di nuovo impianto a bassa densità edilizia è prescritto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.

6.6. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO "D".

- 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 zone gli interventi produttivi, qualora confinanti con zone residenziali, sono subordinati alla messa a dimora di barriere di tipo arboreo ad alto fusto di essenze autoctone lungo il confine con dette zone residenziali, in ragione di una pianta ogni 7,50 m.
- Le zone di cui al presente articolo risultano così suddivise:

6.6.1. Zone "D1": Produttivo secondario di completamento:

In tali zone si prescrive:
- **U_f: 0,50 mq/mq**
- **H_{max}: ml. 10,00**
- **dist. dalla strada: ml. 5,00;**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00**
- **distacco fra i fabbricati: ml. 10,00**
- **per usi commerciali aree per parcheggi privati ad uso pubblico: mq. 25/100 mq. SUL.**
- In tali aree sono consentiti i seguenti usi produttivi UP1, UP2, UP3, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP15, UP17, UP18 e quelli definiti con essi compatibili al punto 5.2. delle presenti N.T.A.
- In tali aree la S.U.L. massima consentita per UP9 è fissata nel 5% della S.U.L. complessiva.
- In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.

Nelle zone indicate quali D1* (contrassegnate dall'asterisco), sono previste le seguenti prescrizioni:
- **Uf: 0,50 mq/mq;**
- **Hmax: ml. 10,00;**
- **dist. dalla strada: ml. 5,00;**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00**
- **distacco fra i fabbricati: ml. 10,00**
- **aree per parcheggi privati ad uso pubblico: mq. 25/100 mq. S.U.L.**
- **per usi commerciali aree per parcheggi privati ad uso pubblico: mq. 25/100 mq. SUL.**
- In tali aree sono consentiti i seguenti usi produttivi UP1, UP2, UP3, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP12, UP13, UP15, UP17, UP18 e quelli definiti con essi compatibili al punto 5.2. delle presenti N.T.A., con le seguenti limitazioni:

  in tali aree la S.U.L. max consentita per gli usi UP6, UP9, UP12 è fissata nel 70% della S.U.L. max complessiva. Non concorrono al tetto max del 70% di cui sopra le superfici afferenti gli uffici ed i depositi annessi. L'attivazione delle previsioni è subordinata alla preventiva dimostrazione del soddisfacimento degli standards di parcheggi di uso pubblico di cui alla Normativa vigente. I parcheggi così determinati ricomprendono anche quelli di cui alla prescrizione della deliberazione di G.P. nº41/2005 (pag.8).

- In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.
- Non sono ammessi accessi diretti dai singoli lotti sulla SP.424.

6.6.2. Zone "D2": Produttivo turistico-ricettivo di completamento

In tali zone si prescrive:
- **Uf: 0,20 mq/mq**
- **Hmax: ml. 10,00**
- **dist. dalle strade: ml. 10,00**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00**
- **distacco fra i fabbricati: ml. 12,00**
- **per usi commerciali aree per parcheggi privati ad uso pubblico: mq. 25/100 mq. SUL.**
- In tali aree sono consentiti i seguenti usi produttivi: UP10; UP14; UP15; UP16; UP18.
- In tali aree sono consentiti i seguenti usi pubblici: US1

6.6.3. Zone "D3": Produttivo direzionale di completamento

In tali zone si prescrive:
- **U_f: 0,20 mq/mq**
- **H_{max}: ml. 9,00**
- **dist. dalle strade: ml. 10,00**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 10,00**
- **distacco fra i fabbricati: ml. 10,00.**

6.7. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO "D"

6.7.0. Zone di espansione già assoggettate a S.U.E.

Per le aree ricadenti in zone individuate dal presente PRG come zone di nuovo impianto, opportunamente perimetrate con specifica simbologia nelle tavole di piano già assoggettate a specifica disciplina attuativa, valgono le seguenti prescrizioni:

- vengono confermate le potenzialità edificatorie, le modalità di conteggio dei volumi e delle superfici e gli altri parametri e destinazioni, previsti nel piano attuativo vigente e convenzionato.
- 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.
- Per tali zone è prescritto il rispetto degli standards urbanistici così come definiti dall'art. 5 del D.M. 1444/68.
- In sede di redazione dei SUE dovranno essere definiti e localizzati in maniera puntuale gli Usi consentiti.
- Tali S.U.E. dovranno altresì definire le superfici da destinare a Standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 ed in relazione agli usi previsti.
- Le zone di cui al presente articolo risultano così suddivise:

6.7.1. Zone "D4": Produttivo 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 ed Assoggettate a Convenzione (All. A).**
- In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.
- Gli usi non classificabili come UP1 e UP2 non potranno superare il 5% della SUL complessivamente realizzabile.

6.7.2. Zone "D5": Produttivo 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 ed Assoggettate a Convenzione (All. A).**
- 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 eventuale quota di uso urbano è previsto il rispetto degli standards urbanistici di cui all'articolo 2.7. delle presenti N.T.A.

6.7.3. Zone "D6": Produttivo turistico di nuovo impianto - Campeggio

- 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 ed Assoggettate a Convenzione (All. A).

6.8. ZONE AD USO AGRICOLO "E"

6.8.1. Generalità

- 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.02.04.1968 nº1444.
- 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.
- Nei casi non regolamentati dalla L.R.13/90, per le distanze si fa riferimento all'art.6.1, commi 3 e seguenti del R.E.C.

6.8.2. Prescrizioni compositivo-costruttive

- In tali zone si prescrivono le seguenti indicazioni costruttivo-compositive:
- i tetti delle abitazioni dovranno essere del tipo a falde semplici, due falde rettangolari a colmo concorrente o a padiglione, con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40%;

manto di copertura in laterizio del tipo vecchio di colore rosso mattone, con esclusione delle tegole marsigliesi.

- I tetti dei restanti fabbricati possono essere eseguiti come sopra precisato, ovvero utilizzando per i manti di copertura pannelli tipo DECK con finiture esterne in lamiera verniciata, eventualmente anche con pendenze inferiori al 20%.
- In tale caso il colore della lamiera deve essere sottoposto alla preventiva approvazione dell'Ufficio Tecnico.
- è ammessa la costruzione di scale esterne a rampa semplice addossata ai fronti 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, con muretto intonacato, o in legno;
- le murature esterne dovranno essere in mattoni faccia a vista oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, con esclusione di vernici plastiche, vernici al quarzo e pitture a grana grossa;
- sono ammesse differenziazioni cromatiche materiche sui prospetti se corrispondenti a distinzioni di volumi;
- non sono ammessi balconi a sbalzo, ma solo logge;
- i terrazzi, ricavati all'interno delle falde di copertura di eventuali portici o corpi aggiunti, ovvero delle falde di copertura del sottotetto, devono essere realizzati in modo tale da non rendere visibile il parapetto frontale rispetto alla pendenza della falda;
- è consentita la costruzione di porticati, ove le prescrizioni urbanistiche lo consentano, preferibilmente con strutture portanti in legno, e, 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 preferibilmente con persiane o sportelloni esterni, in legno naturale o verniciato, ovvero in metallo verniciato; è vietato l'utilizzo di serrande nel recupero dei fabbricati esistenti;
- nelle falde dei tetti è consentita l'apertura di lucernari a filo di superficie max 0,50 mq. ciascuno e per una superficie complessiva non superiore a mq. 2,00;
- non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali o di rilevati;
- gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni, pietra); non potranno avere un'altezza libera superiore a m. 2 e dovrà essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi;
- eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi. Le recinzioni in muratura sono ammesse solo se di pertinenza di edifici residenziali e comunque sempre associate a siepi sempre verdi di essenze arboree d'alto fusto autoctone;

- la eventuale messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni) dovrà privilegiare la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite uso di colori intonati all'ambiente.
- 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 esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. È ammesso, per i casi dove sussistano oggettivi problemi di ordine manutentivo, accertati dall'U.T.C. e previo parere vincolante della C.E.I., l'intervento di depolverizzazione;
- 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 Industrie insalubri di completamento

Per le zone classificate come "insalubri" ai sensi del D.M. 05.09.1994, già esistenti nel territorio comunale e cartograficamente delimitate nelle tavole di Piano, vigono i seguenti parametri urbanistici:

- **U_f: 0,40 mq/mq**
- **H_{max}: ml. 10,00**
- **distanza dalle strade: ml. 10,00**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 10,00**
- **distacco fra i fabbricati: ml. 10,00**
- **aree per parcheggi privati ad uso pubblico: mq. 25/100 mq. di SUL**

In tali aree sono ammessi gli usi esistenti e quelli logistici di supporto agli stessi.
Le nuove edificazioni debbono essere realizzate all'esterno di eventuali ambiti tutelati, ovvero nel rispetto delle norme di tutela, da ritenersi prevalenti rispetto alle previsioni di cui al presente articolo.
In sede di presentazione delle richieste di intervento debbono essere presentate planimetrie dettagliate (in scala almeno 1:2.000) a firma di un tecnico abilitato, estese ad un intorno significativo e riportanti le delimitazioni dei vincoli e delle tutele di cui alla serie "T" del progetto di Piano.
Eventuali cambiamenti di destinazioni d'uso che riconfermino attività incluse nell'elenco delle industrie insalubri possono essere consentite subordinatamente alla dimostrazione, su basi tecnico-scientifiche, che dette attività non rechino nocumento alla salute del vicinato.
Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso che non riconfermino attività incluse nell'elenco delle industrie insalubri sono consentiti purché conformi alla zona agricola.

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

a) 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. 1444/68.
b) Gli edifici esistenti ricadenti in tali aree, salvo diverse previsioni riportate nel Capitolo 4, possono essere oggetto di MO, MS. RRC, RE, senza aumento di volume, subordinatamen-

te a specifico atto unilaterale d'obbligo di rinuncia al plus-valore derivante dagli interventi autorizzati da trascriversi alla Conservatoria dei R.R.I.I., trattandosi di beni preordinati all'esproprio.

c) In tali aree l'individuazione e la quantificazione degli standards urbanistici per le Zone "F" sono ottemperate nella redazione stessa del P.R.G. (D.M.1444/68 art.4, comma 5).

d) Le Zone "F" sono destinate ad accogliere attrezzature od impianti di interesse generale i quali determinano standards di parcheggi unicamente in base alle normative specifiche (o, in mancanza, a direttive dell'Amministrazione Comunale) che ne regolamentano la progettazione e/o l'attuazione.

e) L'edificazione delle attrezzature di interesse generale sarà conforme alle specifiche normative vigenti in materia.

f) Tutte le attrezzature di interesse generale, compreso il Verde, dovranno risultare direttamente accessibili da percorsi e/o spazi pubblici.

g) Le specifiche nomenclature riportate nelle tavole di P.R.G., hanno valore indicativo e non prescrittivi.

h) In tali zone sono consentiti tutti gli Usi Pubblici di cui al punto 5.4. delle presenti N.T.A., con esclusione di US11.

i) 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 S.U.L. pari al 5% della St.

6.10. 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.

- Fatto salvo il disposto delle presenti N.T.A., le fasce di rispetto stradale sono inedificabili, ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e degli interventi di sistemazione delle aree cortilive.
  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:

  <u>Distributori di carburanti:</u>
  Su: 150 mq.
  Parcheggi pubblici: 100 mq/100 mq di Su.

  <u>Stazioni di servizio:</u>
  Su: 250 mq.
  Parcheggi pubblici: 150 mq/100 mq di Su.

  <u>Per tutti gli edifici di cui al presente comma:</u>
  Altezza max = 4,50 m.
  Distanza dai confini = min. 5,00 m.
  Distanza dalle strade = min. 10,00 m.
  È richiesto il preventivo parere degli Enti competenti.

- Fatto salvo il disposto del presente articolo, fuori dai centri abitati vigono le disposizioni del D.M. 01.04.1968 e seguente Codice della Strada.
- 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 standards di cui al D.M. n° 1444/68.

6.11. ZONE A VERDE PRIVATO

Nelle zone a verde privato non sono ammesse nuove edificazioni.
Sono consentiti gli interventi di Piantumazione e di manutenzione delle essenze esistenti, nonché l'inserimento di serre floristiche, la cui superficie coperta non può superare il 10% della zona a verde privato e con una superficie massima consentita di 150 mq.

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.
- Fino all'attivazione dei relativi SUE per tali edifici 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 azzonamento, 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, purché 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;
- 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 lezone 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:
  - la viabilità di lottizzazione sia alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento, distanziate fra di loro per non più di 20 m. circa;
  - le recinzioni dei lotti siano schermate da siepi sempreverdi;
  - i movimenti di terra siano limitati al minimo indispensabile e rinverditi;
  - 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.
  - 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 20 m. circa.
- 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. ATTIVITÀ 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..

Non costituisce variante al P.R.G. la dismissione delle cave come pure i relativi interventi di recupero.

Il tutto fermo restando il disposto della L.R. n° 71/97.

7.4. 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.

7.5. DEROGHE

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

7.6. 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.

8. PRESCRIZIONI E INDICAZIONI, DI CUI ALLA VARIANTE PARZIALE PRG 2014

8.1. PRESCRIZIONI PARCHEGGIO DI VIA ISONZO (ex Variante Parziale n. 1)

Nella realizzazione del Parcheggio di previsione di Via Isonzo dovrà essere eseguita una corretta regimazione delle acque e, nell'ambito dell'individuazione dei posti auto, dovrà essere delimitata – con idonea segnaletica orizzontale, anche in rilievo – l'area destinata a parcheggio rispetto a quella di accesso alle abitazioni presenti.

8.2. INDICAZIONI, PRESCRIZIONI, RACCOMANDAZIONI (cfr. Parere n. 3208/14 del 12.12.2014 della Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 11)

- Per la progettazione esecutiva delle opere strutturali sulle aree di previsione andrà sviluppato uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, secondo quanto disposto dalle NTC 2008.
- Si dovrà inoltre procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, secondo le NTC 2008, tese alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica (Vs30).
- Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno comunque risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dalla normativa vigente (NTC 2008).
- Relativamente alla variante contraddistinta col n. 8 ferma restando la legittimità dei riporti eseguiti in corrispondenza della porzione meridionale dell'area per la realizzazione del parcheggio, si prescrive l'ubicazione di eventuali nuove costruzioni solo in corrispondenza del settore posto a quote più elevate escludendo la scarpata, una adeguata fascia di rispetto dal ciglio della stessa, da definirsi in fase progettuale ed eventuali porzioni poste a quote inferiori verso il fiume. Nelle successive fasi di progettazione andrà comunque verificata la stabilità di detta scarpata di riporto, con puntuali analisi, allo scopo di valutare la necessità di intervenire con opere di stabilizzazione /contenimento per garantirne la stabilità a lungo termine. L'intera zona di previsione, compresa la scarpata, andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione delle acque meteoriche, evitando ruscellamenti incontrollati verso valle, che potrebbero dare origine a fenomeni erosivi.
- Il piano di posa di eventuali opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, parcheggi, ecc…. dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm), opportunamente costipati.
- Si ricorda che al fine si di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate la L.R. n. 22/2011 dispone, per ogni trasformazione che provochi una variazione di permeabilità superficiale (> 100 mq. sup. impermeabilizzata), la previsione di misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione.

  Quanto sopra secondo il documento tecnico contenente *"Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della Verifica di Compatibilità Idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'Invarianza Idraulica delle trasformazioni territoria-*

li" di cui all'art. 10, comma 4, della L.R. 22/2011, approvato con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 e pubblicato sul BUR Marche n. 19 del 17/02/2014.

In base a detti criteri l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio al titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.

Ciò premesso si evidenza che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai criteri contenuti nella predetta DGR n. 53 del 27/01/2014, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

- Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione sulle aree d'intervento, si raccomanda la realizzazione di un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nelle aree contermini.
- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc….) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

ALLEGATO “A”

TABELLA “A”

“SPECIFICHE TECNICHE
ZONE DI ESPANSIONE ED ASSOGGETTATE A CONVENZIONE”

ALLEGATO "A"

TABELLA NORMATIVA "A" - SPECIFICHE TECNICHE ZONE DI ESPANSIONE ED ASSOGGETTATE A CONVENZIONE

INDIVIDUAZIONE AREE			PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI											USI DEL TERRITORIO																																			INTERVENTO PUBBLICO		ALTRE INFORMAZIONI			
														USO URBANO										USO PRODUTTIVO																USO PUBBLICO															
LOCALITÀ	NOMENCLATURA AREA	RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE UTILE LORDA [Su + Sa]	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE ACCESSORIA	VOLUME	INDICE DI COPERTURA [Sc/Sf]	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	DISTACCO TRA GLI EDIFICI	DISTANZA DAI CONFINI	DISTANZA DALLE STRADE	NUMERO MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA	UR1	UR2	UR3	UR4	UR5	UR6	UR7	UR8	UR9	UR10	UP1	UP2	UP3	UP4	UP5	UP6	UP7	UP8	UP9	UP10	UP11	UP12	UP13	UP14	UP15	UP16	UP17	UP18	US1	US2	US3	US4	US5	US6	US7	US8	US9	US10	US11	QUOTA DESTINATA A P.E.E.P.	QUOTA DESTINATA A P.I.P.	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE	ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO	PRESCRIZIONI
			St [mq]	Sul [mq]	Su [mq]	Sa [mq]	V [mc]	Ic	Hmax [mt]	Df [mt]	Dc [mt]	Ds [mt]	Nº [1]																																							[mq. di SUL]	[%]				
CAPOLUOGO A	SL 1	P2	51 013	17 000	5 355	1 785	51 000	/	7,50	12,00	6,00	7,00	2	q	q	q	q	q	q	q	q	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	q	q	/	q	q	q	/	q	/	300	/	/	q	/	1
CAPOLUOGO B					7 395	2 465			9,50				3																																							400					
CAPOLUOGO	SL 5	P2	14 843	4 947	3 170	1 237	14 840	/	9,50	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	q	q	/	q	q	q	/	q	/	200	/	/	/	/	
CAPOLUOGO	SL 6	P2	12 780	4 260	3 195	1 065	12 780	/	9,50	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	q	q	/	q	q	q	/	q	/	200	/	/	/	/	
CAPOLUOGO	SL 7	P2	7 104	2 367	1 775	592	7 100	/	9,50	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	q	q	/	q	q	q	/	q	/	/	/	/	q	/	1, 2
CAPOLUOGO USO URBANO	SL 8a	P2	14 315	2 430	1 825	605	7 290	/	9,50	12,00	6,00	7,00	3	q	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	/	/	q	q	q	q	/	q	q	/	/	q	q	q	/	q	/	/	/	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	2, 3, 9, 11,14
USO PRODUTTIVO				2 862	/	/	/																																																		
CAPOLUOGO USO URBANO	SL 8b	P2	22 703	3 740	2 805	935	11 220	/	9,50	12,00	6,00	7,00	3	q	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	/	/	q	q	q	q	/	q	q	/	/	q	q	q	/	q	/	/	/	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	2, 3, 9, 11,14
USO PRODUTTIVO				4 538	/	/	/																																																		
CAPOLUOGO	SL 9	P2	10 760	3 586	2 690	896	10 758	/	9,50	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	q	q	/	q	q	q	/	q	/	/	/	/	/	/	/
TOTALE VIGENTE			**122 758**	**42 144**	**25 520**	**8 684**	**104 230**																																														1100	/				
SAN SEVERO	SL 4	P2	6	7 300	5 500	1 800	22 000	/	9,50	12,00	6,00	7,00	3	q	q	/	/	q	/	q	q	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	/	q	q	/	q	q	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/
SAN SEVERO	SS 1	P3	42 339	28 000	/	/	84 000	/	12,50	12,00	6,00	7,00	4	q	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	q	q	q	q	q	q	/	q	q	/	q	/	q	q	q	/	/	/	/	/	q	q	q	/	q	/	/	/	/	q	/	1, 4, 10
SAN SEVERO	SS 2	P3	59 570	23 800	/	/	/	0,6	11,00	12,00	6,00	8,00	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	q	/	/	q	q	q	/	q	/	/	q	/	/	/	/	q	q	/	/	/	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
SAN SEVERO	SS 3	P 3	40 657	27 000	/	/	25 000	/	12,50	12,00	6,00	7,00	4	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	q	q	q	q	q	q	/	q	q	/	q	/	q	q	q	/	/	/	/	/	q	q	q	/	q	/	/	/	/	/	/	5
SAN SEVERO	SS 4	P 3	92 107	36 850	/	/	/	0,6	11,00	12,00	6,00	8,00	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	q	/	/	q	q	q	/	q	/	/	q	/	/	/	/	q	q	/	/	/	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	
TOTALE SAN SEVERO			**234 679**	**122 950**	**5 500**	**1 800**	**131 000**																																														/	/				
SAN VITO - LA PIEVE	SV 1	P5	15 818	5 272	3 954	1 318	15 816	/	9,50	10,00	5,00	5,00	3	q	q	/	/	q	/	q	q	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	/	q	q	/	q	q	q	/	/	/	/	/	/	q	/	1, 13
SAN VITO - LA PIEVE	SV 2	P5	17 132	8 560	6 400	2 160	25 700	/	9,50	10,00	5,00	5,00	3	q	q	/	/	q	/	q	q	q	q	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	/	q	q	/	q	q	q	/	/	/	/	/	/	q	q	1
SAN VITO - LA PIEVE	SV 3	P5	57 465	500	/	/	2 000	/	4,50	12,00	15,00	10,00	1	q	q	q	q	q	q	q	q	q	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	q	/	/	/	/	q	q	/	q	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	q	/	1, 7, 8
TOTALE SAN VITO			**90 415**	**14 332**	**10 354**	**3 478**	**43 516**																																														/	/				
TOTALE GENERALE			**447 852**	**179 426**	**41 374**	**13 962**	**278 746**																																														1100	/				

q	OPZIONE AMMESSA
/	OPZIONE NON AMMESSA
	RIGA CASSATA

TABELLA A

PRESCRIZIONI

PRESCRIZIONE Nº 1:

Cfr. art. 6.2. delle N.T.A.

PRESCRIZIONE Nº 2:

Le aree indicate in verde nella tavola grafica devono essere riconfermate dal S.U.E. quali aree a verde.

PRESCRIZIONE Nº 3:

Quota massima per gli usi urbani: 50% di S.U.L.

PRESCRIZIONE Nº 4:

Quota massima per l'uso UP2: 30% di S.U.L.
Quota massima per gli usi UR1 e UR2: 30% di S.U.L.
L'uso UP2 non concorre al computo del Volume.

PRESCRIZIONE Nº 5:

Quota massima per l'uso UP2: 50% di S.U.L.

PRESCRIZIONE Nº 6:

In sede di S.U.E. per ciascun Comparto o Sub Comparto individuato si deve prevedere una fascia perimetrale a Verde di profondità di circa 15 mt., in aggiunta a quanto già stabilito dall'art. 7.2 delle N.T.A.
Il S.U.E. dovrà essere correlato anche da uno specifico progetto del Verde da concordare con gli Uffici Provinciali.

PRESCRIZIONE Nº 7:

Il campeggio non può impegnare una quota di St superiore a 10.000 mq.
L'ubicazione di eventuali strutture di servizio dovrà essere individuata nella parte più a monte dell'area stessa.

PRESCRIZIONE Nº 8:

È prescritta l'inedificabilità delle superfici interessate a tutela integrale.
È prescritta l'installazione di un apposito sistema di depurazione delle acque reflue, ovvero il collegamento al sistema fognario comunale.

PRESCRIZIONE Nº 9:

È prescritta la localizzazione delle zone di verde pubblico in corrispondenza del corso d'acqua esistente, salvaguardandone la relativa vegetazione mista.

PRESCRIZIONE Nº 10:

Gli interventi produttivi, qualora confinanti con zone residenziali, sono subordinati alla messa a dimora di barriere di tipo arboreo ad alto fusto di essenze autoctone lungo il confine con dette zone residenziali, in ragione di una pianta ogni 7,50 m.

PRESCRIZIONE Nº 11:

La redazione del S.U.E. deve contenere una valutazione di impatto acustico ai sensi della Legge n°447/1995, adottando eventuali misure di contenimento dei livelli acustici.

PRESCRIZIONE Nº 13:

In sede di redazione del S.U.E. si dovrà tener conto di non incrementare il numero degli accessi esistenti sulla SP424.

PRESCRIZIONE Nº 14:

Per ogni singolo piano attuativo andrà prodotto uno studio geologico-morfologico e geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, al fine di definire un preciso modello litostratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati, secondo quanto disposto dalle NTC 2008. Si dovrà inoltre procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, tese alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica (Vs30).

In applicazione delle disposizioni di cui al documento tecnico "Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali di cui all'art. 10, comma 4, della L.R. 22/2011" approvato con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 (B.U.R. Marche n. 19 del 17/02/2014), ciascun piano urbanistico dovrà contenere una Verifica di compatibilità idraulica, che definisca le eventuali misure di mitigazione del rischio idraulico. La norma prevede inoltre l'adozione di misure compensative, rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione.

Sono fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni imposte nell'ambito di precedenti pareri di compatibilità geomorfologica, riguardanti l'area in esame.

ALLEGATO “B”

TABELLA “B”

“SPECIFICHE TECNICHE
EDIFICI E MANUFATTI STORICI”

B 1

SCHEDA DI RIFERIMENTO INDAGINE STORICA	COORDINATE RIFERIMENTO TAV. D.3 INDAG. STORICA	LOCALITA' / TOPONIMO	RIF. CATASTALE		EPOCA DI COSTRUZ.					ESTENSIONE AMBITO TUTELA	LIVELLO DI TUTELA			CATEGORIE DI INTERVENTO					NOTE E PRESCRIZIONI
			FOGLIO	MAPPALI	PRIMA DEL 1892/95	FRA IL 1896 E IL 1945	DOPO IL 1945	EDIFICIO O MANUFATTO URBANO	EDIFICIO O MANUFATTO EXTRAURBANO	RIFERIMENTI PLANIMETRICI	TUTELA INTEGRALE	TUTELA ORIENTATA	TUTELA DIFFUSA	MO MAUTENZIONE ORDINARIA	MS MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RRC RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	RE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	DR DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	
1	R-1	COLOMBAIO	1	8	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 1	/	/	□	□	□	□	/	/	
2	Q-3	PERUGINO	1	45	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 2	/	/	□	□	□	□	/	/	
3	Q-3	MULINO RUSPOLI	3	3	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 3	/	□	/	□	□	□	/	/	
4	E-8	SAN CRISTOFORO	4	79	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 4	/	□	/	□	/	/	/	/	
5	Q-6	VIA MIRALBELLO	9	55	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 5	/	□	/	□	□	□	/	/	
6	P-5	SAN GIOVANNI	10	35	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 6	/	□	/	□	/	/	/	/	
7	H-8	VIA MONTALFOGLIO	11	83-84	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 7	/	□	/	□	□	□	/	/	
8	H-9	VIA MONTALFOGLIO	19	64-163	/	□	/	/	□	PLANIMETRIA 8	/	□	/	□	□	□	/	/	
9	M-9	VIA COSTANTINOPOLI	20	27	□	/	/	□	/	PLANIMETRIA 9	/	□	/	□	□	□	/	/	
10	L-10	LA COLONIA	20	31	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 10	/	/	□	□	□	□	□	/	1
11	N-8	VIA RONCAGLIA	22	2	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 11	/	/	□	□	□	□	□	/	1
12	P-7	FATTORIA RUSPOLI	22	110-239	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 12	/	□	/	□	□	□	/	/	
13	D-12	PIEVE VECCHIA SAN VITO	24	82-312	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 13	□	/	/	□	/	/	/	/	EDIFICIO a ELENCHI P.P.A.R.
14	H-11	STATALE CESANESE	26	20	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 14	/	/	□	□	□	□	/	/	
15	E-12	STATALE SAN VITO	28	27	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 15	/	/	□	□	□	□	□	/	1
16	G-12	CERRETO	29	25-26-27	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 16	/	/	□	□	□	□	□	/	1
17	H-11	CA' SAN SEVERO	30	20	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 17	/	/	□	□	□	□	□	/	1
18	M-10	VIA RAFFAELLO	31	25	□	/	/	□	/	PLANIMETRIA 18	/	/	□	□	□	□	□	/	1
19	L-11	VIA BAGNARA	31	44	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 19	/	□	/	□	□	□	/	/	
20	M-10	VIA RAFFAELLO	31	218	□	/	/	□	/	PLANIMETRIA 20	/	/	□	□	□	□	□	/	1
21	N-10	VIA MOLINO	32	350	□	/	/	/	□	PLANIMETRIA 21	/	□	/	□	□	□	/	/	
b	G-8	MURA CASTELLANE MONTALFOGLIO	/	/	□	/	/	□	/	TAVOLA T.2	□	/	/	□	/	/	/	/	EDIFICIO b ELENCHI P.P.A.R.
c	D-11	MURA CASTELLANE SAN VITO	/	/	□	/	/	□	/	TAVOLA T.2	□	/	/	□	/	/	/	/	EDIFICIO c ELENCHI P.P.A.R.
d	G-8	TORRE CAMPANARIA MONTALFOGLIO	/	/	□	/	/	□	/	TAVOLA T.2	□	/	/	□	/	/	/	/	EDIFICIO d ELENCHI P.P.A.R.

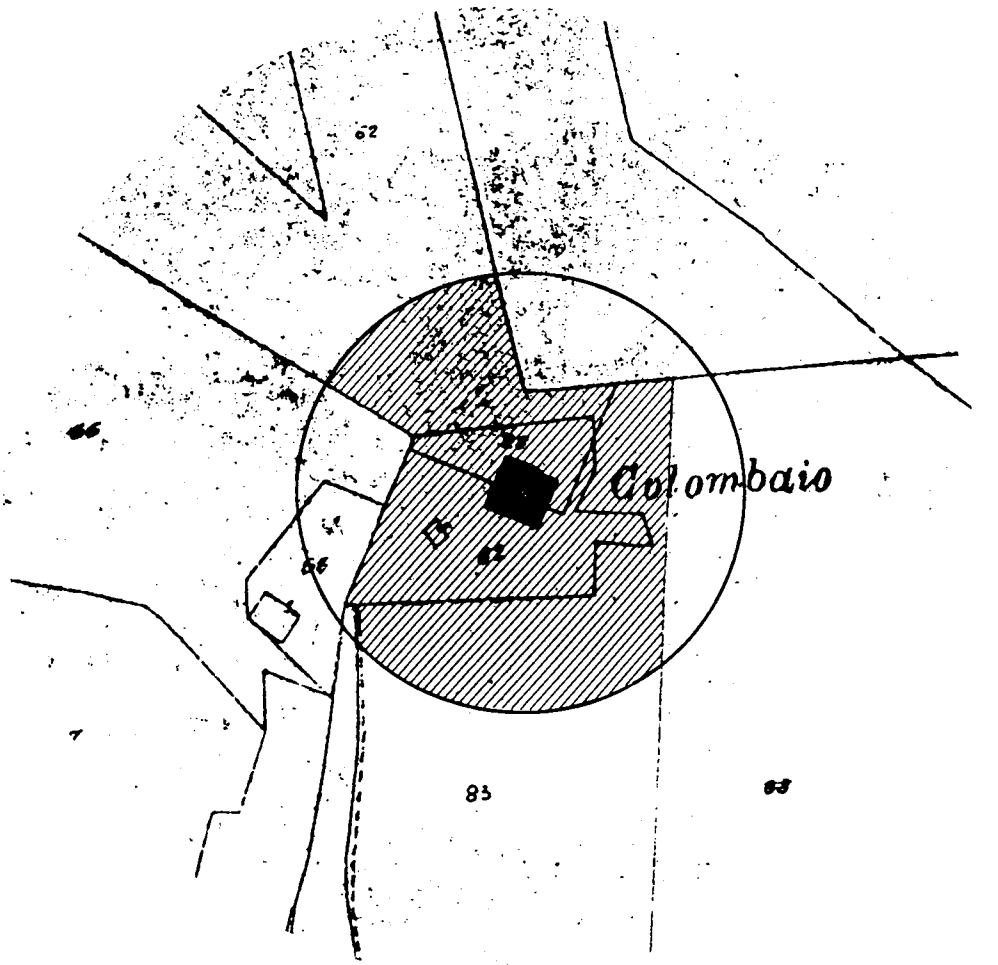
PRESCRIZIONI:

PRESCRIZIONE 1:
E' prescritto il mantenimento del linguaggio di facciata e degli allineamenti di gronda esistenti. Non è consentito dar luogo ad un organismo edilizio completamente diverso da quello esistente.

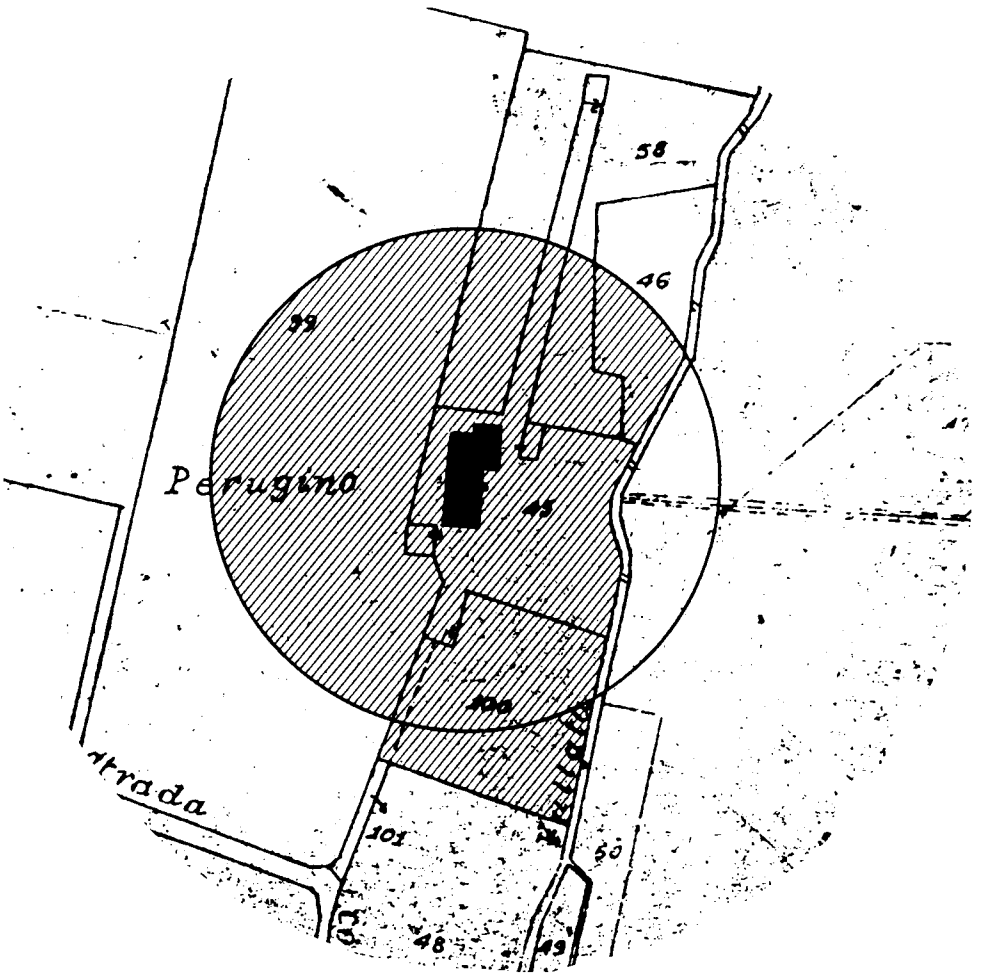
LEGENDA

◻	**Opzione ammessa**
/	**Opzione non ammessa**
(1)	**Prescrizione 1**

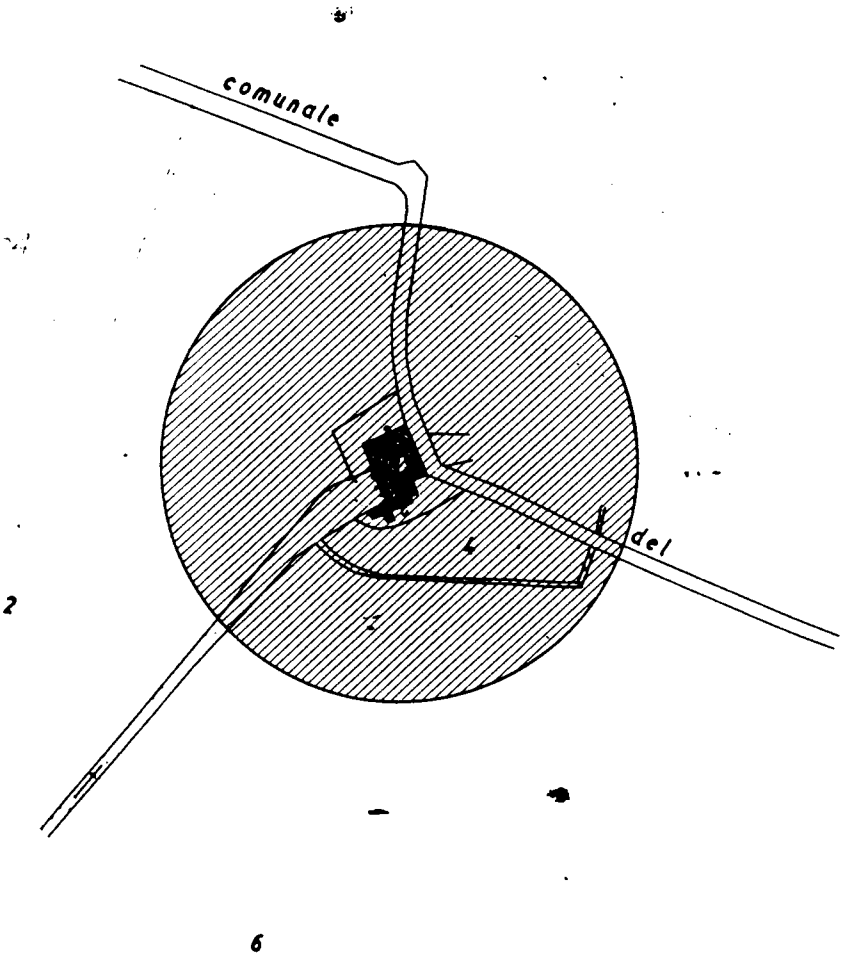
PLANIMETRIA 1



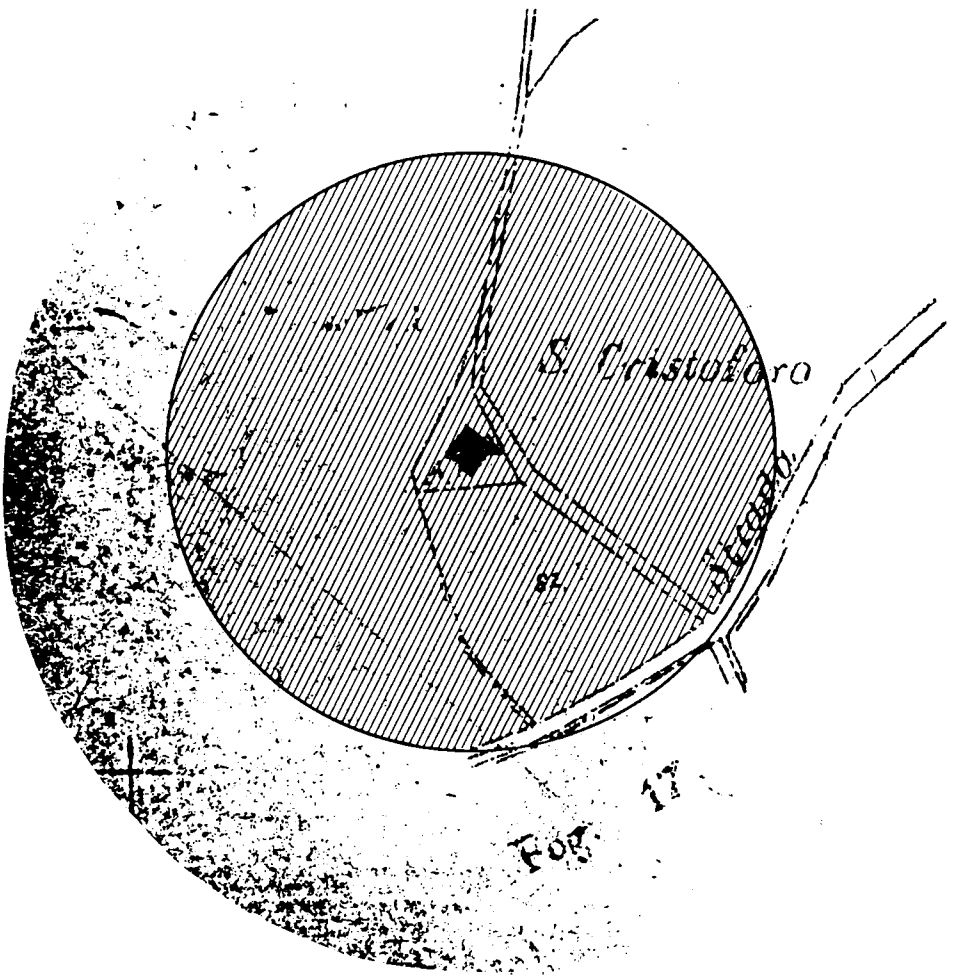
PLANIMETRIA 2



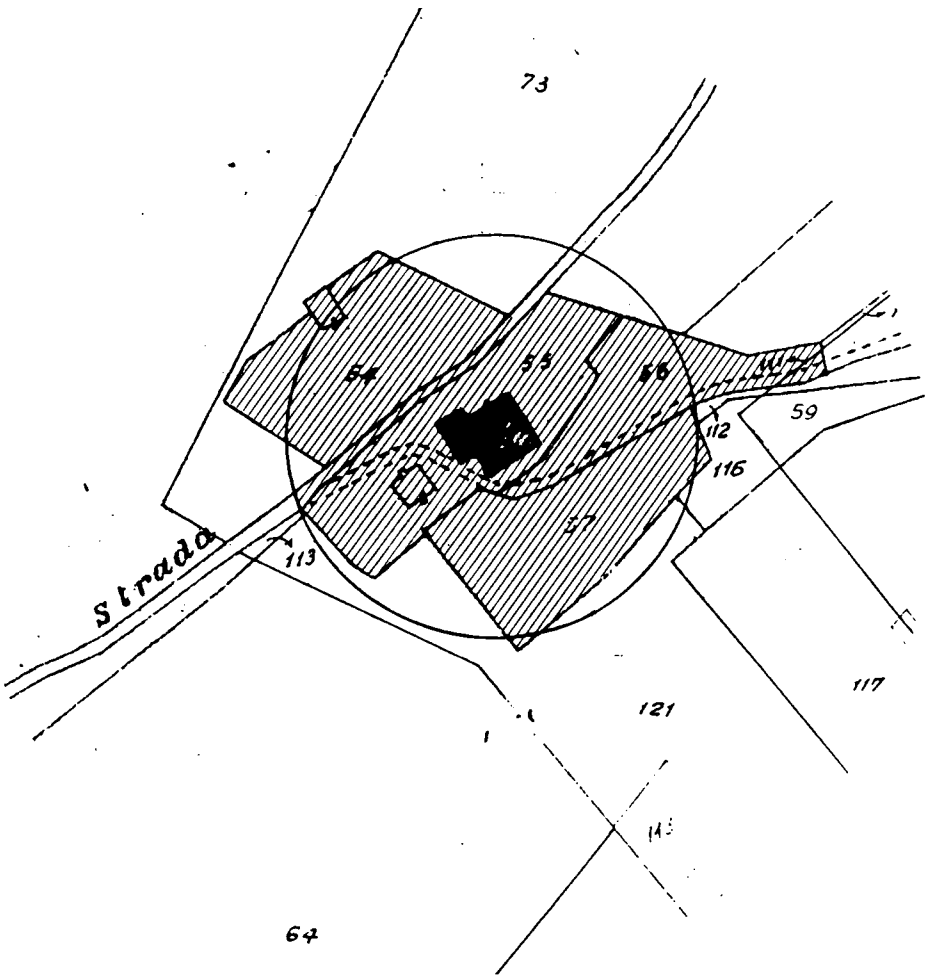
PLANIMETRIA 3



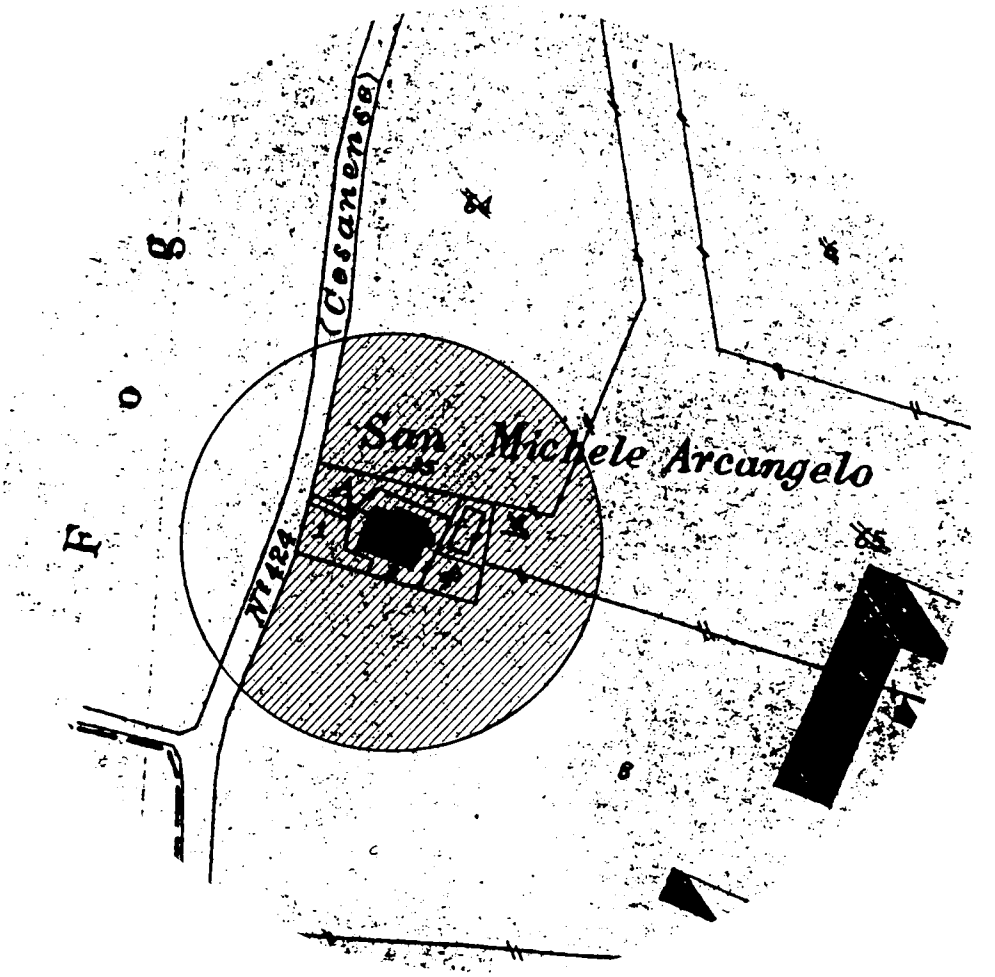
PLANIMETRIA 4



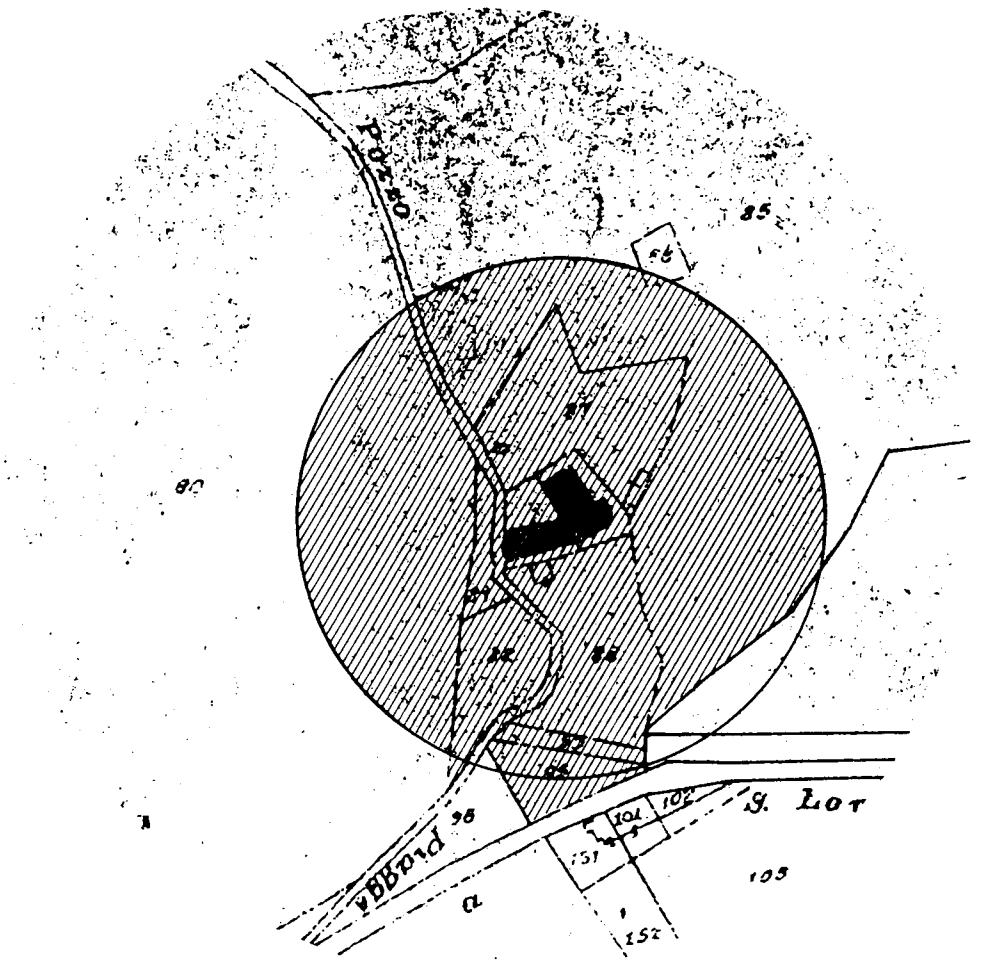
PLANIMETRIA 5



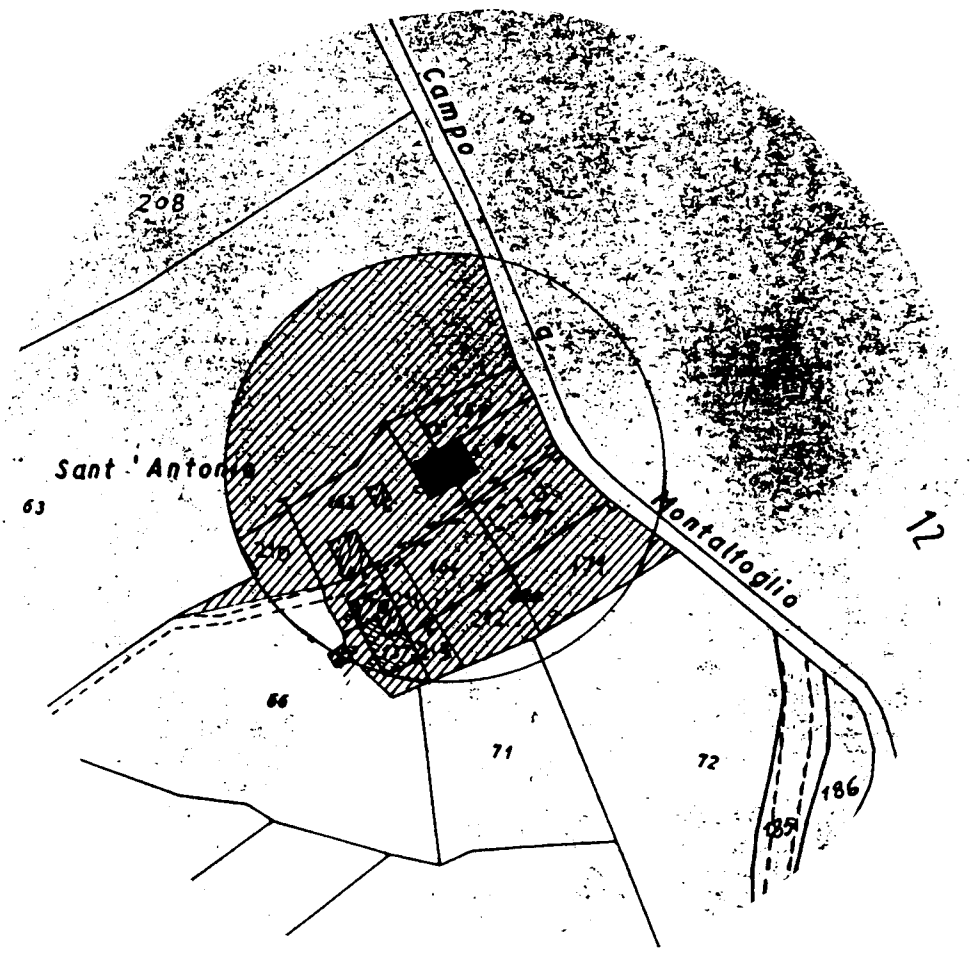
PLANIMETRIA 6



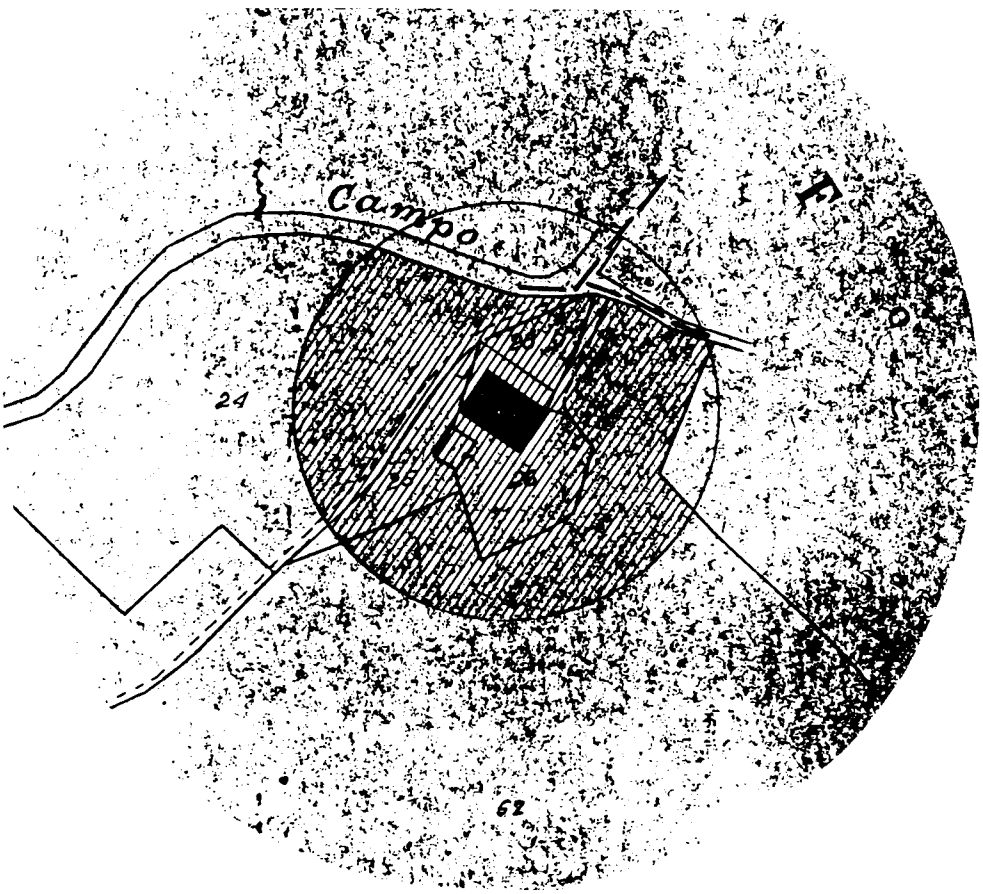
PLANIMETRIA 7



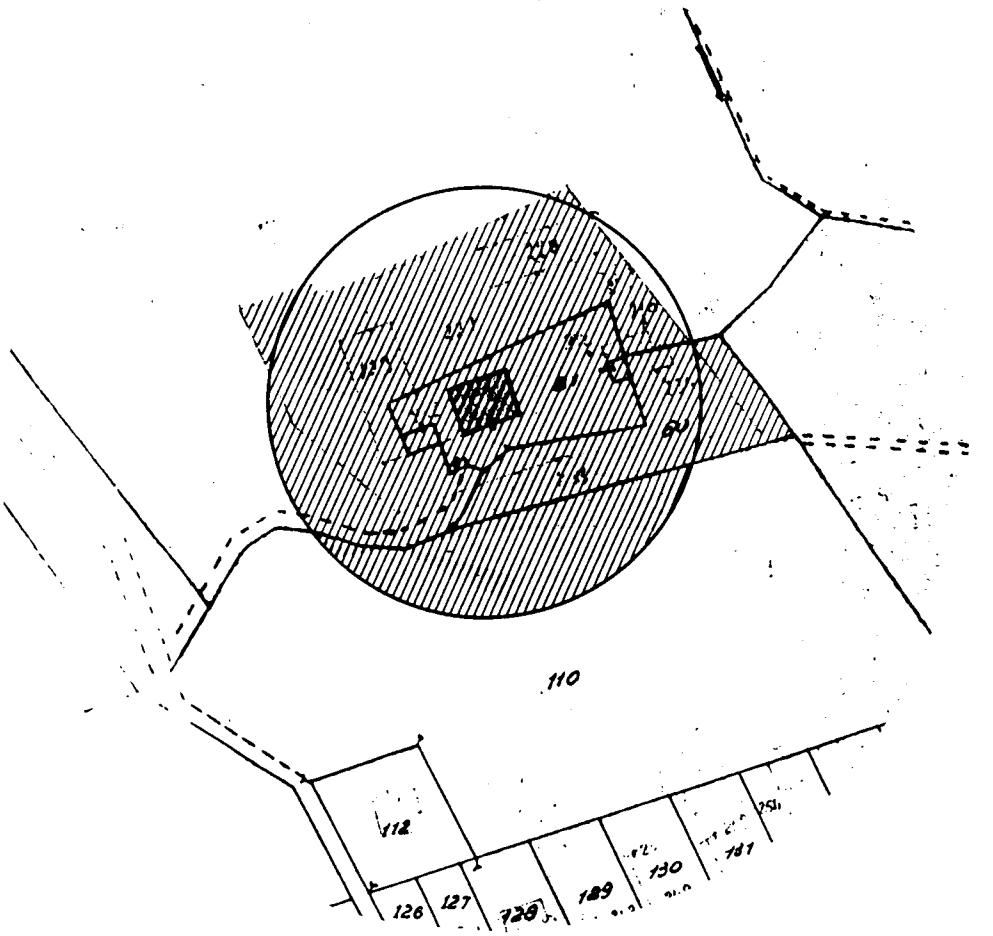
PLANIMETRIA 8



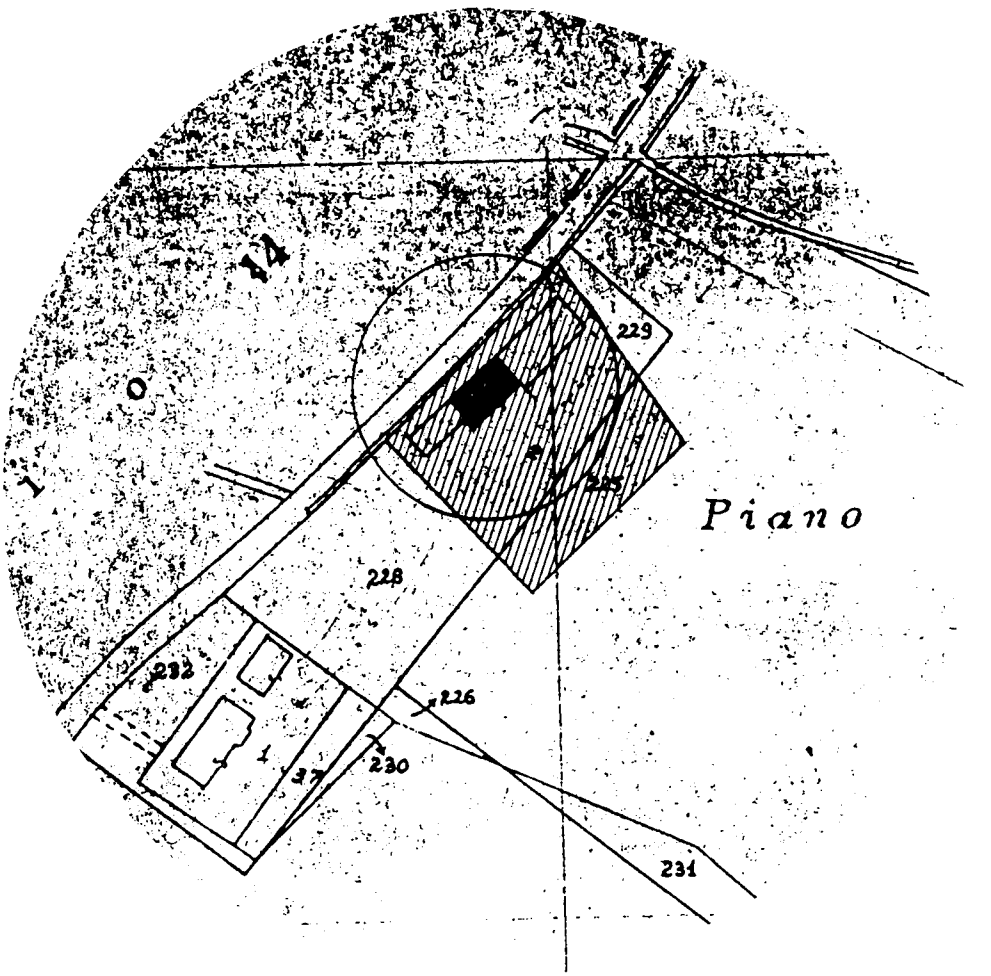
PLANIMETRIA 9



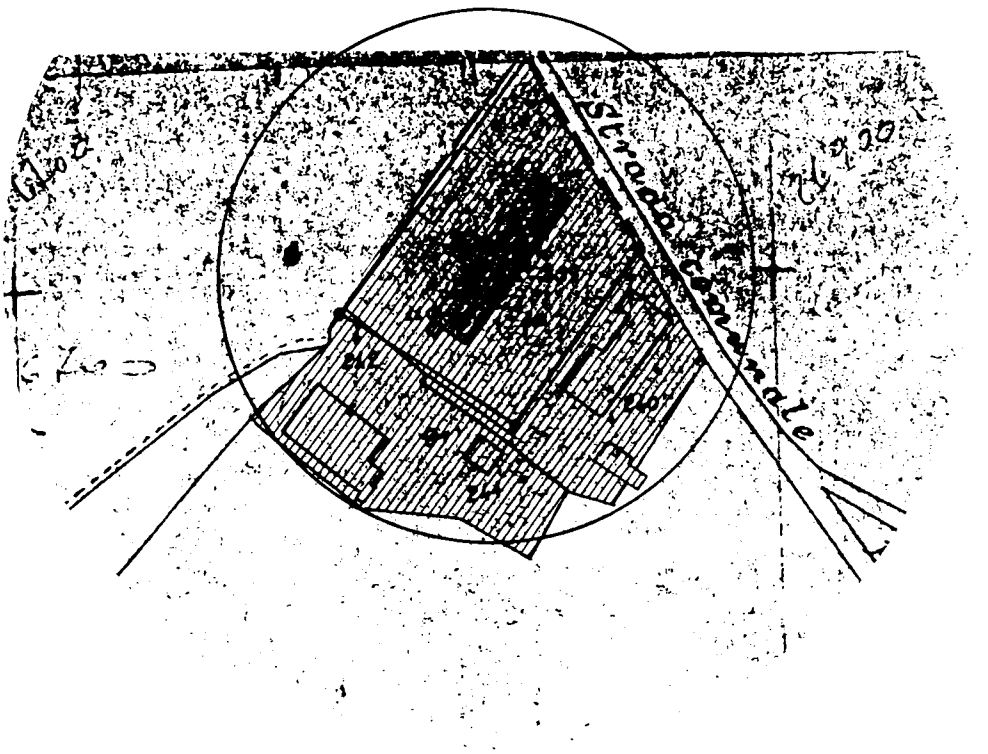
PLANIMETRIA 10



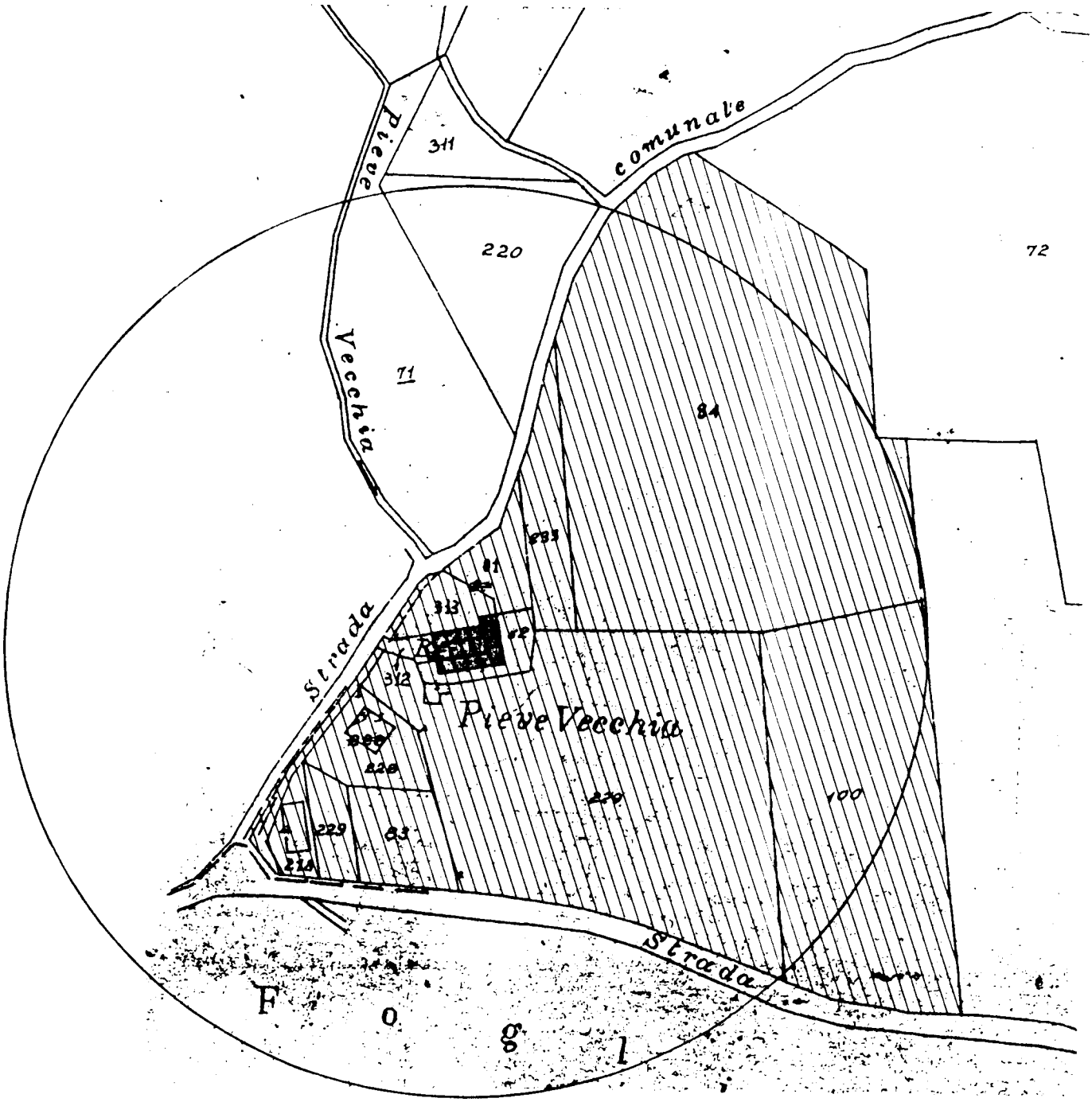
PLANIMETRIA 11



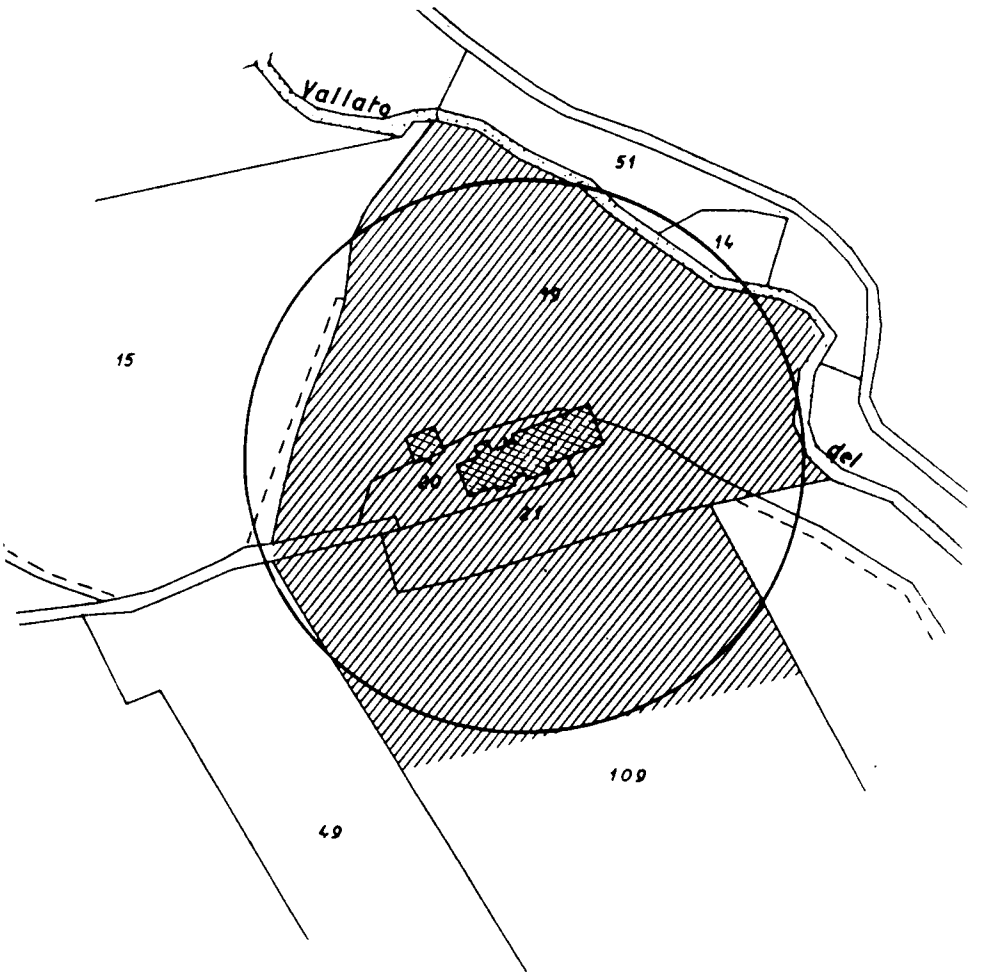
PLANIMETRIA 12



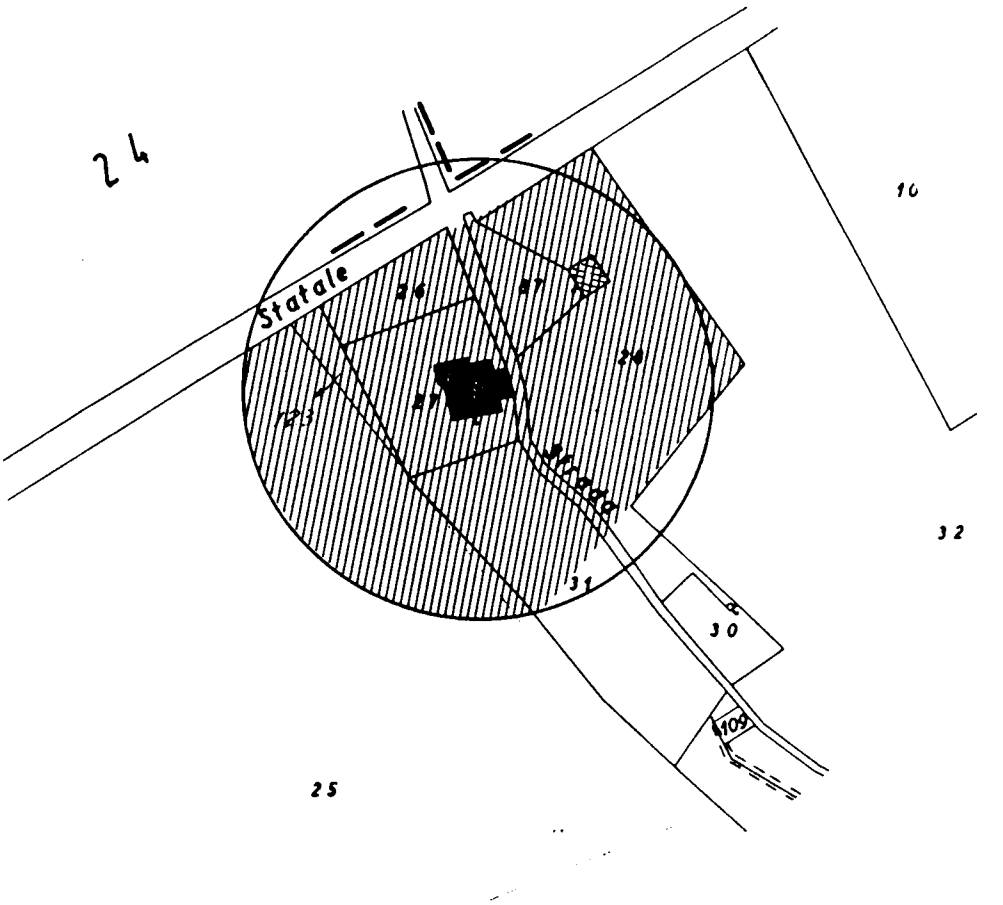
PLANIMETRIA 13



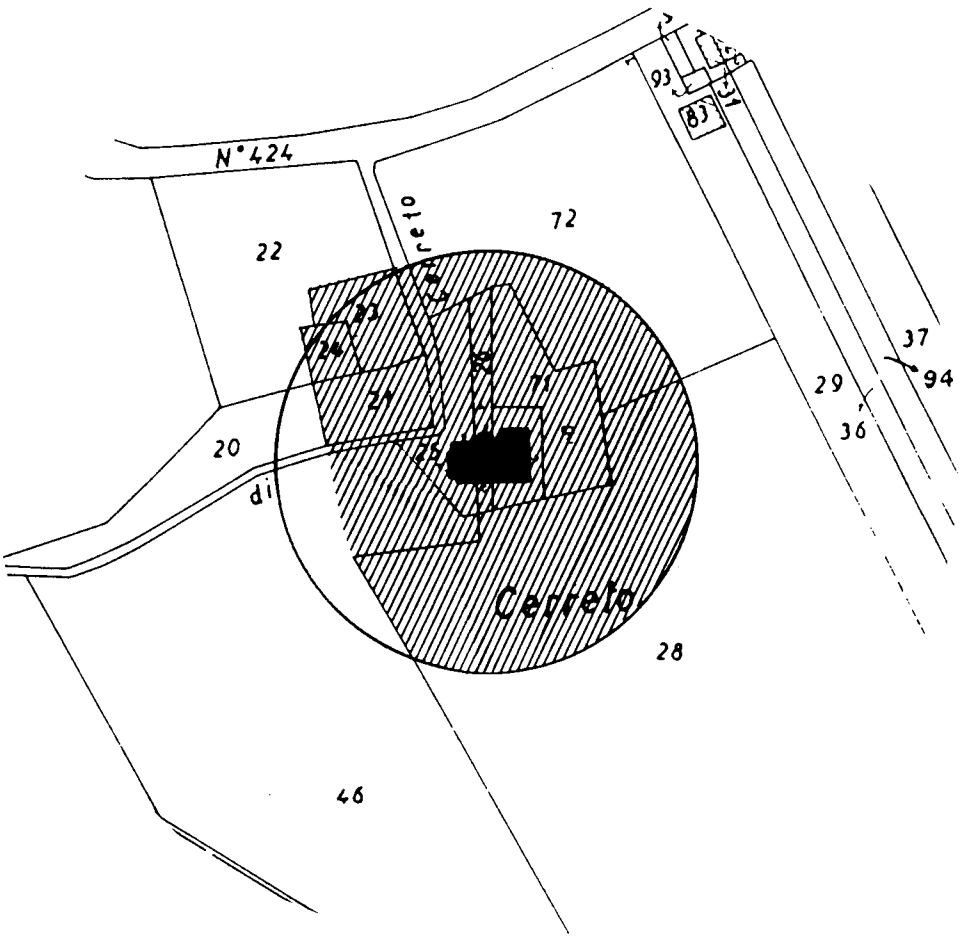
PLANIMETRIA 14



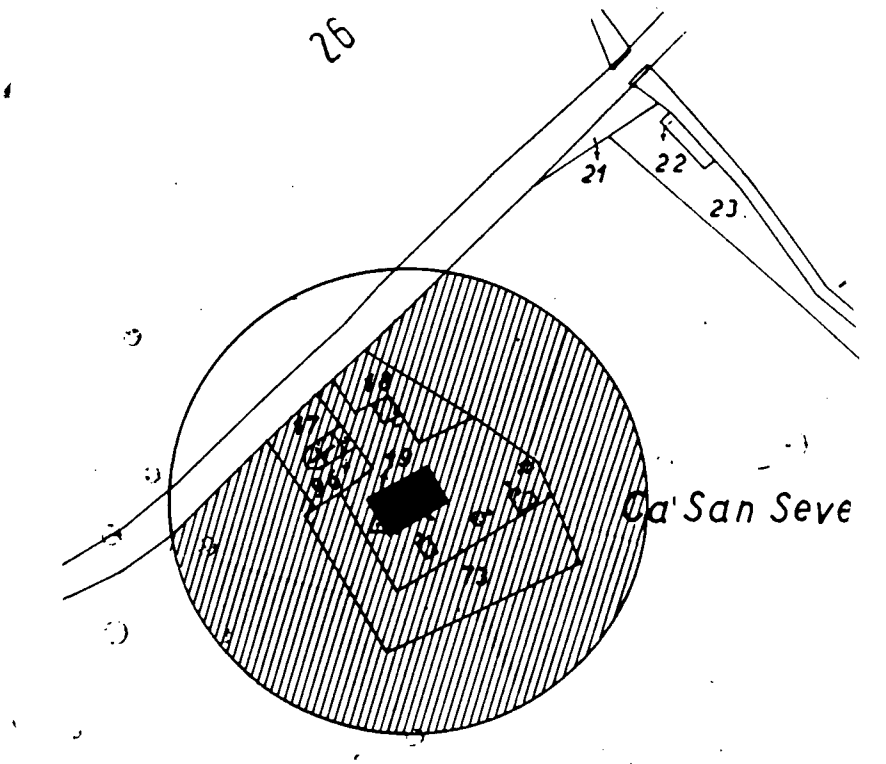
PLANIMETRIA 15



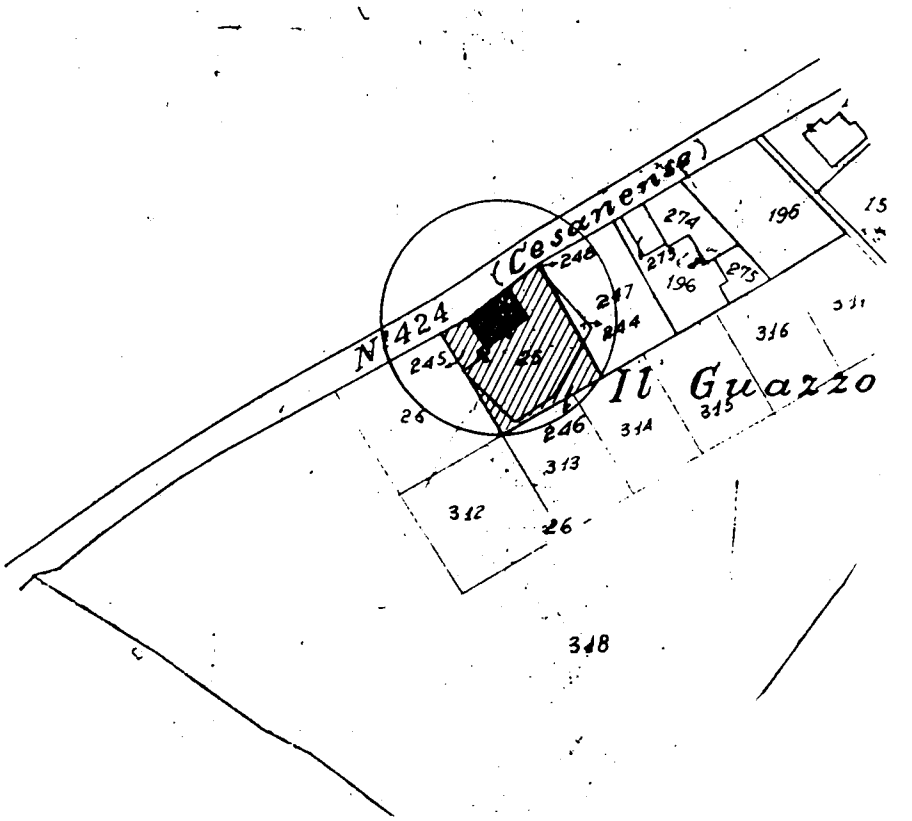
PLANIMETRIA 16



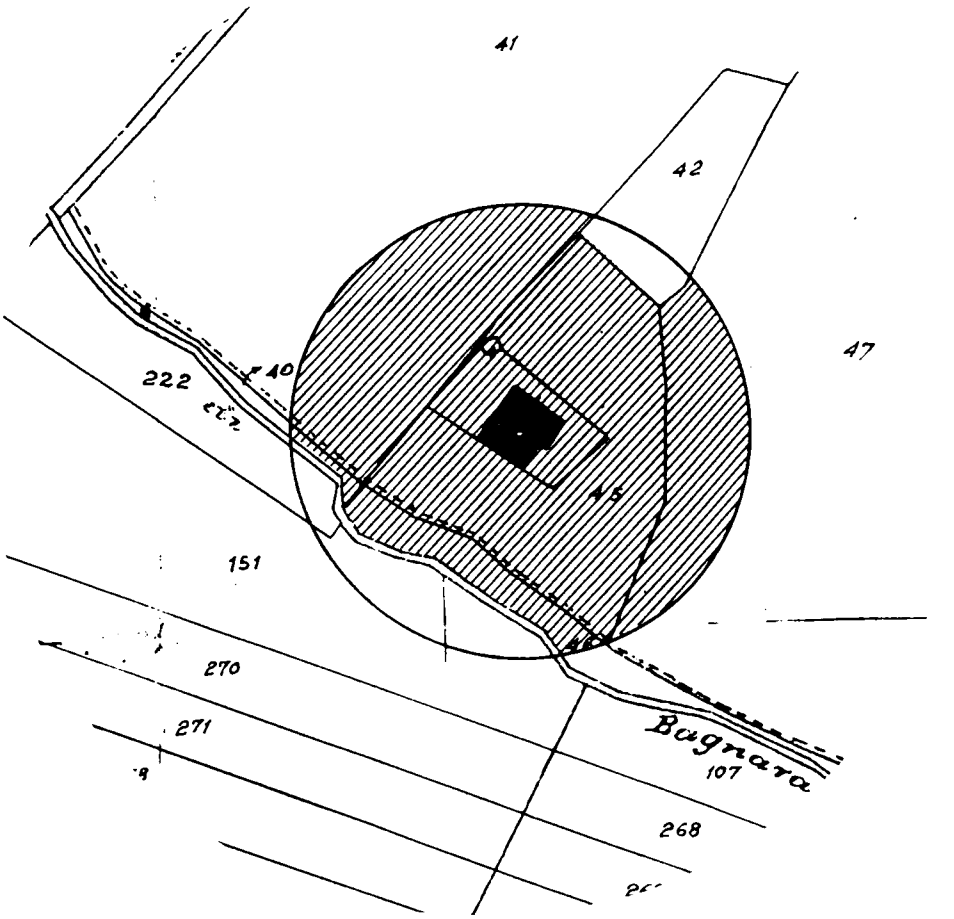
PLANIMETRIA 17



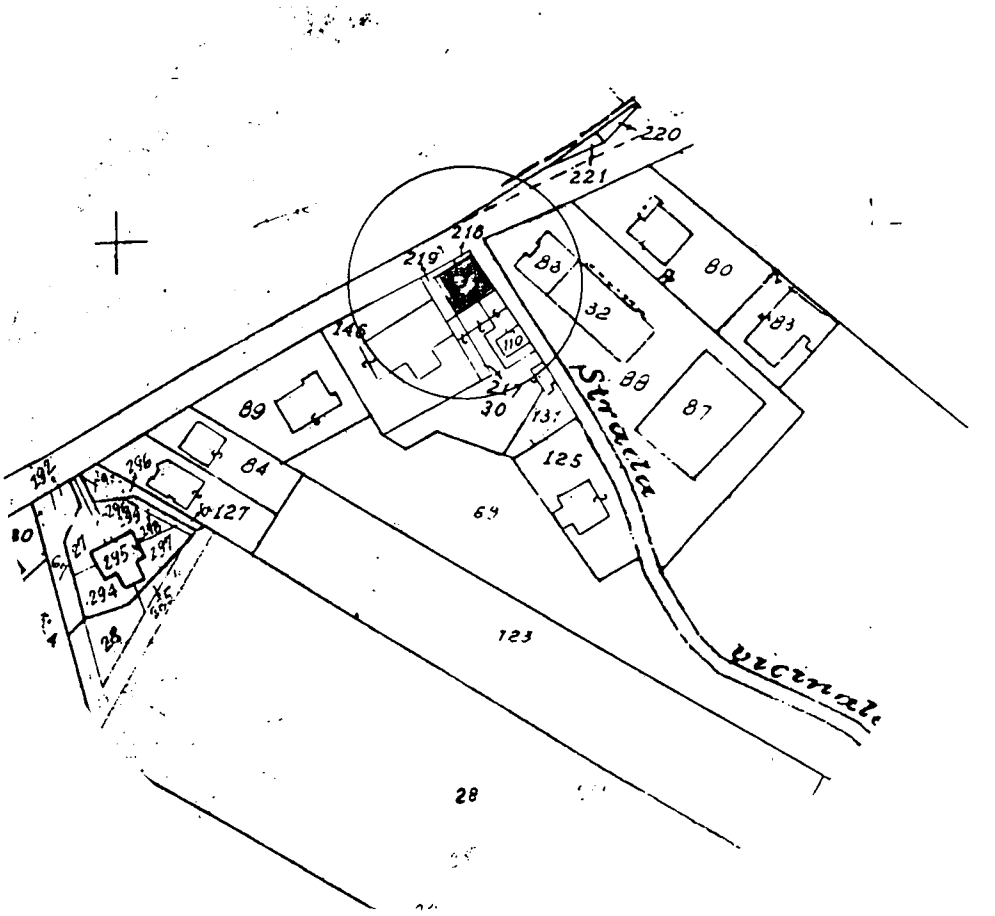
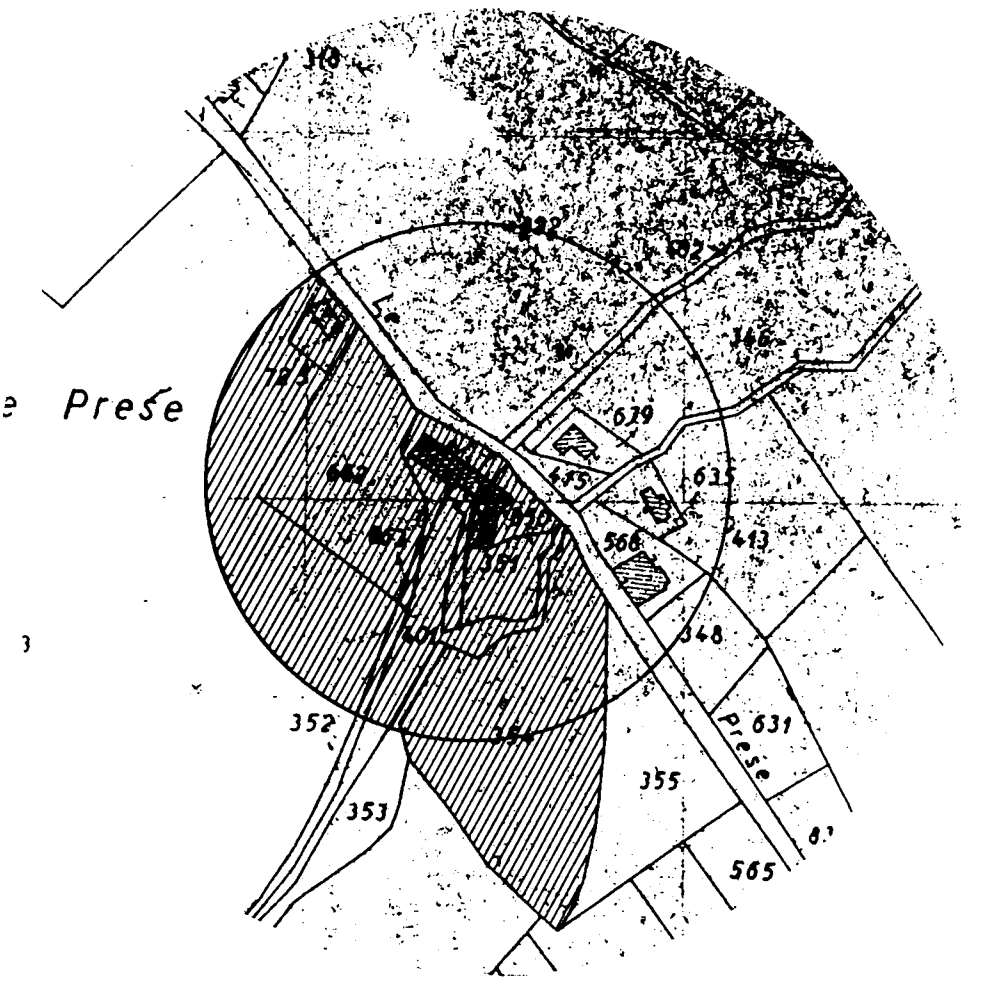
PLANIMETRIA 18



PLANIMETRIA 19



PLANIMETRIA 20



PLANIMETRIA 21