

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

**COMUNE DI MAJOLO**

**P.R.G.**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

Legge Regionale n°34 del 5 agosto 1992



ADOZIONE

DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA  
PROT. 2578 DEL 19 LUGLIO 2005

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

APPROVAZIONE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

TESTO NORMATIVO MODIFICATO IN SEGUITO AL  
PARERE DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO  
DEL 13 APRILE 2007

**P1**

**COOPERATIVA ARCHITETTI E INGEGNERI - C.A.I.R.E. - *Urbanistica***

Dott. Arch. Ugo Baldini - Dott. Aldo Barchi

QUADRO SOCIO - ECONOMICO: Dott. Giampiero Lupatelli - Dott.ssa Alessandra Ligabue

ANALISI URBANISTICA: Arch. Rodolfo Ciucci

ANALISI STORICA: Prof. Girolamo Allegretti

INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI DI INTERESSE STORICO - TIPOLOGICO: Arch. R. Ciucci - Arch. F. Bertoletti

ANALISI BIOVEGETAZIONALE: Prof. Edoardo Biondi Università degli studi di Ancona

ANALISI GEOLOGICA E DEI VINCOLI AMBIENTALI: Dott. Sergio Caturani



**COMUNE DI MAJOLO**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **NORME DI ATTUAZIONE**

**TESTO APPROVATO CON DECRETO N. 03 DEL COMMISSARIO AD ACTA DEL 5 DICEMBRE 2006  
E MODIFICATO IN SEGUITO AL PARERE DEL 13 APRILE 2007 DELLA GIUNTA PROVINCIALE  
DI PESARO E URBINO**

**C.A.I.R.E. – *Urbanistica***



## INDICE

<b>TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI E ATTUAZIONE DEL PIANO</b>		pag.	1
<b>CAPO I° - GENERALITA'</b>		“	3
Art. 1	Generalità	“	5
Art. 2	Varianti e revisioni del P.R.G.	“	6
Art. 3	Elementi costitutivi del P.R.G.	“	7
Art. 4	Attuazione del P.R.G.	“	9
<b>CAPO II° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE</b>		“	11
Art. 5	Modalità di attuazione del P.R.G.: intervento edilizio diretto	“	13
Art. 6	Modalità di attuazione del P.R.G.: Interventi urbanistici attuativi	“	14
Art. 7	Tipi di intervento	“	15
<b>CAPO II° - DEFINIZIONI</b>		“	17
Art. 8	Difformità con le previsioni del presente P.R.G.	“	19
Art. 9	Opere di urbanizzazione	“	20
Art. 10	Parametri urbanistici	“	21
Art. 11	Parametri edilizi	“	22
Art. 12	Dotazione di locali di servizio alla residenza	“	25
Art. 13	Monetizzazione	“	26
Art. 14	Parcheeggi pubblici e di pertinenza	“	27
<b>TITOLO II° - TUTELE PAESISTICO-AMBIENTALI E VINCOLI</b>		“	29
<b>CAPO I° - TUTELA PAESISTICO - AMBIENTALE: ADEGUAMENTO DEL P.R.G. AL P.P.A.R.</b>		“	31
Art. 15	Ambiti di tutela	“	33
Art. 16	Tutela del sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico	“	36
Art. 17	Tutela del sottosistema botanico-vegetazionale	“	40
Art. 18	Tutela del sottosistema storico-culturale	“	42
Art. 19	Ambiti di valorizzazione ambientale	“	45

<b>CAPO II° - VINCOLI DERIVANTI DALLA LEGISLAZIONE SOVRAORDINATA</b>		pag.	47
Art. 20	Protezione delle emergenze geologiche	"	49
Art. 21	Protezione delle emergenze archeologiche	"	50
Art. 22	Protezione delle emergenze floristiche	"	51
Art.22 bis	Zone di Protezione Speciale (ZPS) e Siti di Importanza Comunitaria (SIC)	"	51
Art. 23	Distanze minime a protezione del nastro stradale	"	52
Art. 24	Rispetto ai corsi d'acqua	"	53
Art. 25	Esenzioni	"	54
Art. 26	Vincoli derivanti dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico	"	54
<b>TITOLO III° - ZONE URBANISTICHE</b>		"	55
Art. 27	Zona urbanistica A – Zona storica relativa alla rocca di Majolo		57
Art. 28	Zona urbanistica B.0 – zona residenziale speciale	"	58
Art. 29	Zona urbanistica B1 - Zona residenziale edificata	"	59
Art. 30	Zona urbanistica B1.1 - Zona insediata di ristrutturazione	"	64
Art. 31	Zona urbanistica B1.2 - Zona di ristrutturazione urbanistica	"	67
Art. 32	Zona urbanistica B1.3 – Zona insediata di riqualificazione urbanistica	"	69
Art. 33	Zona urbanistica B2 - Zona insediata di riqualificazione	"	71
Art. 34	Zona urbanistica B3 - Zona residenziale a verde privato	"	74
Art. 35	Zona urbanistica B4 - Zona residenziale compresa nei nuclei di interesse storico culturale	"	76
Art. 36	Zona urbanistica B5 - Zona prevalentemente insediata destinata alla residenza turistica non permanente	"	79
Art. 37	Zona urbanistica C1 - Zona di espansione residenziale integrata	"	81
Art. 38	Zona urbanistica C2 - Zona di espansione residenziale	"	86
Art. 39	Zona urbanistica C3 - Zona di espansione residenziale	"	90
Art. 40	Zona urbanistica D1 Zona produttiva artigianale di completamento	"	92
Art. 41	Zona urbanistica D2 Zona produttiva artigianale di nuovo impianto	"	94
Art. 42	Zona urbanistica D3 Zona produttiva destinata ad attrezzature ludiche esistenti di uso pubblico		97
Art. 43	Zona urbanistica D3.1 Zona produttiva destinata ad attrezzature ludiche private		99
Art. 44	Zona urbanistica D4 Zona produttiva destinata ad attrezzature ricettive esistenti	"	101
Art. 45	Zona urbanistica D4.1 Zona produttiva destinata ad attrezzature turistiche - ricettive	"	103

Art. 46	Zona urbanistica D4.3 Zona produttiva destinata ad attività di ricovero	pag.	105
Art. 47	Zona urbanistica D5 Zona produttiva destinata ad attrezzature integrate di interesse turistico e sportivo	“	106
Art. 48	Zona urbanistica E1 - Zona agricola normale	“	108
Art. 49	Zona urbanistica E1.2 Zona agricola a rischio idrogeologico molto elevato	“	113
Art. 50	Zona urbanistica E1.3 Zona agricola con fenomeni di dissesto e di instabilità	“	114
Art. 51	Zona urbanistica E1.4 Zona agricola a rischio idrogeologico elevato	“	115
Art. 52	Zona urbanistica E2 - Zona agricola di tutela ambientale	“	116
Art. 53	Zona urbanistica E3 - Zona agricola di rispetto dell'abitato	“	118
Art. 54	Zona urbanistica E4 - Nuclei rurali	“	120
Art. 55	Insedimenti rurali isolati	“	122
Art. 56	Edifici e manufatti di interesse storico-culturale	“	124
Art. 57	Zona urbanistica F1 - Zone per attrezzature cimiteriali	“	127
Art. 58	Zona urbanistica F2 - Zone per attrezzature e impianti tecnologici	“	128
Art. 59	Zona urbanistica S1 - Zone per attrezzature destinate all'istruzione	“	129
Art. 60	Zona urbanistica S2 - Zona per attrezzature di interesse comune	“	130
Art. 61	Zona urbanistica S3 Zone per attrezzature di interesse comune - servizi religiosi	“	132
Art. 62	Zona urbanistica S4 - Zone per spazi pubblici attrezzati a parco	“	134
Art. 63	Zona urbanistica P - Zona destinata a parcheggio pubblico	“	135
Art. 64	Zona urbanistica H - Zona destinata alla mobilità	“	136
Art. 65	Zona urbanistica W1 - Zona di alveo del fiume Marecchia	“	138
Art. 66	Zona urbanistica W2 - Zona di pertinenza dei corsi d'acqua	“	139
Art. 67	Prescrizioni di carattere generale	“	141
<b>TITOLO IV° - DESTINAZIONI D'USO</b>		“	143
Art. 68	Articolazione degli usi	“	145
Art. 69	A1 - Abitazione agricola	“	147
Art. 70	A2 - Servizi agricoli	“	148
Art. 71	A3 - Attività orto/loristiche e vivaistiche	“	149
Art. 72	A4 - Attività di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e forestali	“	150
Art. 73	A5 - Attività agrituristiche	“	151
Art. 74	C1 - Vendita al dettaglio	“	152
Art. 75	C2 - Esercizio pubblico	“	154
Art. 76	C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	“	155
Art. 77	C4 - Commercio all'ingrosso	“	156

Art. 78	C5 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	pag.	158
Art. 79	C6 - Distribuzione di carburanti	“	159
Art. 80	D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria	“	160
Art. 81	D2 - Attività professionali e imprenditoriali	“	161
Art. 82	N1 - Attività orto/loristiche e vivaistiche	“	162
Art. 83	N2 - Attività di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e industrie forestali	“	163
Art. 84	N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi	“	164
Art. 85	N4 - Attività di riparazione di macchine agricole	“	165
Art. 86	N5 – Attività di ricovero	“	166
Art. 87	P1 - Artigianato produttivo	“	167
Art. 88	P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza	“	168
Art. 89	P3 - Industria manifatturiera, industria delle costruzioni ed installazione impianti	“	169
Art. 90	R1 - Residenza	“	170
Art. 91	R2 - Accessori alla residenza	“	171
Art. 92	S1 - Pubblica amministrazione	“	172
Art. 93	S2 - Istruzione	“	173
Art. 94	S3 - Sanità e altri servizi sociali	“	174
Art. 95	S4 - Organizzazioni associative	“	175
Art. 96	S5 - Organizzazione del culto religioso	“	176
Art. 97	S6 - Attività ricreative e culturali	“	177
Art. 98	S7 - Attività sportive	“	178
Art. 99	S8 - Difesa e protezione civile	“	179
Art.100	S9 - Servizi tecnici e tecnologici	“	180
Art.101	S10 - Attrezzature cimiteriali	“	181
Art.102	T1 – Attività ricettive	“	182
Art.103	T2 - Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante	“	183
Art.104	T3 - Attività ludiche	“	184
Art.105	U - Usi in atto	“	185
<b>TITOLO V° - PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO</b>		“	187
Art.106	Prescrizioni normative relative agli interventi nei tessuti consolidati da trasformare	“	189
	1 - Zone urbane residenziali di completamento	“	189
	2 - Zone urbane residenziali di espansione	“	189
	3 - Zone urbane produttive	“	191
Art.107	Prescrizioni relative agli interventi nelle zone agricole	“	193
	1 - Le nuove costruzioni	“	193
	2 - Interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo	“	194

	3 - Colore e finiture degli edifici extra urbani	pag.	195
	4 - Costruzioni accessorie	“	196
	5 - Serre	“	196
	6 - Recinzioni	“	197
	7 - Elementi del paesaggio agrario	“	197
	8 - Serbatoi di gas per uso domestico	“	198
Art.108	Prescrizioni attinenti agli interventi relativi alla viabilità	“	199
	Tavolozza dei principali colori per i tinteggi degli elementi murali esterni	“	200



## **TITOLO I°**

### **DISPOSIZIONI GENERALI E ATTUAZIONE DEL PIANO**

**COMUNE DI MAJOLO - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
TESTO APPROVATO CON DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA N. 03 DEL 5 DICEMBRE 2006 E MODIFICATO IN SEGUITO AL PARERE  
DELLA GIUNTA PROVINCIALE DI PESARO E URBINO DEL 13 APRILE 2007

**TITOLO I°**

**CAPO I°**

**GENERALITA'**

**COMUNE DI MAJOLO - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
TESTO APPROVATO CON DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA N. 03 DEL 5 DICEMBRE 2006 E MODIFICATO IN SEGUITO AL PARERE  
DELLA GIUNTA PROVINCIALE DI PESARO E URBINO DEL 13 APRILE 2007

## **ART. 1 - GENERALITÀ**

### **1.Fondamento giuridico e competenza del P.R.G.**

Il presente P.R.G. disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio del comune di Majolo ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n°34 in applicazione alle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti in materia e in adeguamento ai contenuti degli Strumenti di pianificazione sovra comunali.

### **2.Validità ed efficacia del P.R.G.**

Il presente P.R.G.:

- ha validità su tutto il territorio comunale di Majolo;
- ha validità giuridica a tempo indeterminato, anche se determinato su previsioni decennali;
- ha efficacia nei confronti sia dei privati sia degli enti pubblici.

### **3.Dubbi interpretativi**

In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra le norme tecniche di attuazione e gli elaborati cartografici, prevale la norma scritta.

In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra elaborati cartografici, prevale l'elaborato alla scala di maggiore dettaglio.

## **ART. 2 - VARIANTI E REVISIONI DEL P.R.G.**

### **1. Varianti al presente P.R.G.**

Varianti al presente Piano Regolatore Generale sono approvate ai sensi degli articoli 15, 17, 26 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n°34.

### **2. Misure di salvaguardia**

A decorrere dalla data di adozione di tutti gli strumenti urbanistici e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art.39 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n°34.

## ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

### 1. Elaborati relativi allo stato di fatto

Relazione sullo stato di fatto

1. Relazione socioeconomica e previsioni demografiche
2. Indagine urbanistica
3. Usi del suolo
4. Vincoli ambientali
5. Analisi geologica
6. Indagine botanico-vegetazionale
7. Analisi storica

Cartografia di analisi

- Indagine urbanistica
- Rappresentazione delle infrastrutture a rete
- Indagini ambientali
  - Carta geologica 1:10.000
  - Carta geomorfologica 1:10.000
  - Carta litologico-tecnica 1:2.000
  - Carta della permeabilità 1:10.000
  - Carta delle pericolosità geologiche 1:10.000
  - Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale 1:10.000
  - Carta del paesaggio vegetale 1:10.000
- Indagine sulla vincolistica
  - Tav.1 Carta della trasposizione dei vincoli di P.P.A.R. 1:10.000
  - Tav.2 Carta clivometrica 1:10.000
  - Tav.3 Carta dell'adeguamento dei vincoli di P.P.A.R. 1:10.000.

(Gli elementi conseguenti all'indagine sulla vincolistica rappresentati nelle tavole 1 e 3 sopra menzionate sono stati criticamente acquisiti negli elaborati cartografici e normativi del P.R.G. con modifiche, integrazioni e trasformazioni. Pertanto le tavole 1 e 3, con l'approvazione del P.R.G., perdono, a tutti gli effetti, efficacia normativa)

### 2. Elaborati di progetto

- P1-Relazione
- P2-Norme Tecniche di Attuazione.

**Cartografie:**

- P3  Zonizzazione dei centri in scala 1:2.000 (P3.1-P3.2)
- P4  Zonizzazione dei nuclei rurali in scala 1:2.000
- P5  Zonizzazione del territorio extraurbano in scala 1:10.000
- P5.1  Classificazione delle strade e vincoli paesaggistici ed ambientali in scala 1:10.000
- P7  Legenda
- P8  Relazione per la valutazione di incidenza nell'ambito delle zone Z.P.S. 1 e S.I.C. 3.
- P9  Proposte di controdeduzione alle osservazioni.

#### **ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

1. Le previsioni del presente P.R.G. si attuano attraverso interventi edilizi diretti e interventi sottoposti a Strumento Urbanistico Attuativo. Le modalità di attuazione delle previsioni di P.R.G. attraverso intervento edilizio diretto sono definite dall'art.5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. Le modalità di attuazione delle previsioni di P.R.G. attraverso Strumento Urbanistico Attuativo sono definite all'art.6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**COMUNE DI MAJOLO - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
TESTO APPROVATO CON DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA N. 03 DEL 5 DICEMBRE 2006 E MODIFICATO IN SEGUITO AL PARERE  
DELLA GIUNTA PROVINCIALE DI PESARO E URBINO DEL 13 APRILE 2007

**TITOLO II°**

**CAPO II°**

**STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

**COMUNE DI MAJOLO - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
TESTO APPROVATO CON DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA N. 03 DEL 5 DICEMBRE 2006 E MODIFICATO IN SEGUITO AL PARERE  
DELLA GIUNTA PROVINCIALE DI PESARO E URBINO DEL 13 APRILE 2007

## **ART. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.: INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

**1.** Gli interventi edilizi diretti si attuano attraverso:

- permesso di costruzione  
(ai sensi del Titolo IX della Legge Regionale 5 agosto 1992 n°34);
- denuncia di inizio attività  
(ai sensi dell'art.19 L. n° 241/90 e dell'art.2 L. n° 537/93)

**2.** Il P.R.G. per taluni interventi o in specifiche zone urbanistiche, subordina l'intervento diretto alla presentazione di un piano d'insieme, anche di iniziativa privata, da sottoporre a parere preventivo.

**3.** Gli elementi costitutivi il piano d'insieme sono:

- planimetria in scala 1:500 dell'area;
- rilievo dello stato di fatto, in scala 1:200, dell'area e dei volumi esistenti;
- documentazione fotografica dei fabbricati, dell'area d'intervento e di un suo conveniente intorno;
- definizione di massima degli interventi previsti;
- relazione illustrativa dello stato di fatto e degli interventi proposti, integrata da un primo dimensionamento degli stessi.

**4.** Gli interventi previsti possono essere attuati per fasi cui faranno seguito singole concessioni edilizie, tale opportunità è ammessa attraverso la stipulazione di un'apposita convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale.

## **ART.6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.: INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. Sono Strumenti Urbanistici Attuativi del P.R.G. *tutti quelli previsti dalle leggi vigenti e quelli elencati dal comma 1, art.4 - Legge Regionale 5 agosto 1992 n°34:*

- Piani Particolareggiati (P.P.), art.13 e seguenti L. 17/8/1942 n° 1150;
- Piani di Recupero (P.R.), art.28 L. 5/8/1978 n° 457;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), L. 18/4/1962 n° 167;
- Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), art.27 L. 22/10/1971 n° 865;
- Piani di Lottizzazione (P.L.), art.28 L. 17/8/1942 n° 1150.

2. L'adozione, l'approvazione, i contenuti e gli elaborati degli Strumenti Urbanistici Attuativi sono definiti dal Titolo IV° della Legge Regionale 5 agosto 1992 n°34.

3. In sede di progetto di Strumento Urbanistico Attuativo devono essere ubicati topograficamente sia gli usi ammessi dalle presenti norme, sia le aree a standard nella quantità prevista per i rispettivi usi.

4. Varianti alla quantità di usi previsti nello Strumento Urbanistico Attuativo approvato, saranno ammesse attraverso specifica Variante allo strumento stesso, in cui sia gli usi, sia le relative aree a standard devono essere localizzate topograficamente e verificate dal punto di vista funzionale.

5. Per quanto attiene all'approvazione del Progetto preliminare di insieme i contenuti e gli elaborati sono gli stessi degli Strumenti Urbanistici Attuativi. Le modalità di approvazione non prevedono tuttavia la procedura di pubblicazione degli elementi costitutivi del Progetto preliminare di insieme e la procedura di osservazione.

## **ART.7 - TIPI DI INTERVENTO**

Il P.R.G. definisce i seguenti tipi di intervento:

**1.** Sono inoltre interventi edilizi:

- demolizione;
- nuova edificazione;
- ampliamento;
- sopraelevazione.

**2.** Ai fini dell'applicazione degli standard previsti per ciascun uso disciplinato dal presente P.R.G., i tipi di intervento sono così raggruppati:

### **interventi conservativi:**

- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

### **interventi adeguativi**

- demolizione
- sopraelevazione per adeguamento locali

### **interventi manutentori**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

### **interventi trasformativi**

- ampliamento
- demolizione e ricostruzione
- ristrutturazione urbanistica
- nuova edificazione.

**COMUNE DI MAJOLO - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
TESTO APPROVATO CON DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA N. 03 DEL 5 DICEMBRE 2006 E MODIFICATO IN SEGUITO AL PARERE  
DELLA GIUNTA PROVINCIALE DI PESARO E URBINO DEL 13 APRILE 2007

**TITOLO I°**

**CAPO III°**

**DEFINIZIONI**

**COMUNE DI MAJOLO - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
TESTO APPROVATO CON DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA N. 03 DEL 5 DICEMBRE 2006 E MODIFICATO IN SEGUITO AL PARERE  
DELLA GIUNTA PROVINCIALE DI PESARO E URBINO DEL 13 APRILE 2007

## **ART. 8 – DIFFORMITÀ' CON LE PREVISIONI DEL PRESENTE P.R.G.**

### **1.Licenze edilizie e concessioni anteriori al P.R.G.**

Licenze edilizie e concessioni rilasciate anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G., anche se in contrasto con le previsioni del P.R.G. stesso, ma conformi allo strumento urbanistico vigente al momento del rilascio, mantengono la loro validità a condizione che sia dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi siano ultimati nel periodo di validità della licenza o concessione senza proroghe.

### **2.Opere in difformità con il P.R.G.**

Le opere realizzate in assenza di concessione o altro atto dovuto e/o in difformità totale o parziale con le previsioni del presente P.R.G., saranno perseguite e/o sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001.

### **3.Deroghe al presente P.R.G.**

Deroghe al presente P.R.G. sono ammesse ai sensi della lettera f) dell'art.3 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n°34 e nei limiti stabiliti dall'art.68 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n°34.

## **ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **1.Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle definite dalla L. 29 settembre 1964, n° 847, come modificata dalla L. 22 ottobre 1971, n° 875.

### **2.Opere di urbanizzazione primaria**

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le opere sotto elencate:

- la viabilità distributiva e di servizio all'insediamento;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- la rete di cablaggio
- gli spazi di verde attrezzato.

3.Per il presente P.R.G. sono altresì opere di urbanizzazione primaria, la rete telefonica, gli impianti di depurazione, gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento; costituiscono inoltre opere di urbanizzazione primaria gli spazi necessari per il servizio di raccolta dei R.S.U. e, se presente o previsto, quelli necessari per le fermate del trasporto pubblico o scolastico.

### **4.Opere di urbanizzazione secondaria**

Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria le seguenti opere:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

## **ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI**

### **1. Perimetro di Intervento Unitario**

Definisce le aree soggette a Strumento Urbanistico Attuativo, vale a dire in ogni caso in cui sia individuato nelle tavole di P.R.G., definisce le aree da interessare unitariamente con lo strumento urbanistico di attuazione previsto dal P.R.G. stesso.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo potrà prevedere sub comparti di attuazione ai sensi delle leggi vigenti in materia.

### **2. Sm = superficie minima di intervento**

Corrisponde all'area minima richiesta per gli interventi edilizi ed urbanistici, di iniziativa pubblica o privata, da attuare in modo unitario.

Nel caso di intervento edilizio diretto non sono ammesse soluzioni di continuità dell'area di intervento.

Per ulteriori specificazioni vedere quanto disposto in merito dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

## ART. 11- PARAMETRI EDILIZI

Il P.R.G. definisce i seguenti parametri edilizi:

### 1. VL = indice di visuale libera

L'indice di visuale libera, insieme con le prescrizioni attinenti la distanza dai confini di proprietà, di zona, tra fabbricati e dalle strade, serve per determinare la corretta posizione del fabbricato nel lotto.

L'indice di visuale libera è applicato ad ogni fronte del fabbricato ed è determinato dal rapporto tra la distanza delle fronti del fabbricato dai confini (di zona e di proprietà) o dai cigli stradali, e l'altezza delle fronti stesse.

La zona di visuale libera competente a ciascun fronte del fabbricato, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto  $HF \times VL$ , in cui  $HF$  è l'altezza del fronte e  $VL$  è il coefficiente di visuale libera determinato dal presente P.R.G. per ogni zona urbanistica.

I volumi aggettanti, ed i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera.

Il criterio di visuale libera non si applica nei seguenti casi:

- balconi aperti quando la sporgenza dal fronte non superi  $1/5$  della profondità della zona di visuale libera di competenza del fronte stesso;
- tra fronti prospicienti nei quali non si aprono finestre, cioè si aprono solo finestre di locali di categoria S, ovvero si aprono finestre di locali di categoria A, ma con quota davanzale più alta del fronte prospiciente;
- per sporgenze del corpo di fabbrica inferiori ai 50 cm di profondità.

### 2. IC = indice di copertura

Il parametro IC definisce la quota max di superficie fondiaria copribile da fabbricati ed è determinato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Per ulteriori specificazioni vedere quanto disposto in merito dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

### 3. Vp = verde privato di pertinenza

Il parametro  $V_p$  determina la quota di superficie fondiaria (SF) da organizzare a verde privato. In tali aree le pavimentazioni andranno limitate ai soli percorsi pedonali, materiali e tecniche costruttive andranno scelti prioritariamente tra quelli drenanti.

Nelle aree attrezzate a verde privato è ammesso l'inserimento di accessori quali panchine, fontane e giochi; è ammesso inoltre l'inserimento di Strutture quali voliere, pergolati e casette di legno (di pertinenza del giardino), nel rispetto dei seguenti limiti:

- Superficie max complessiva per voliere e pergolati = 20,00 mq;
- Superficie max per casette di legno = 5 mq;

- H max = 2,50 m;
- DF = minimo 10,00 m da pareti finestrate;
- DC = minimo 1,50 m
- DS = in relazione al tipo di asse viario prospiciente.

Le attrezzature da giardino non potranno compromettere la permeabilità dei suoli e non potranno interessare, complessivamente, una superficie superiore a 1/10 dell'area a verde privato.

Nel verde privato andrà garantita una dotazione vegetazionale minima di un albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie scoperta e di 10 arbusti ogni 100 mq di superficie scoperta: alberi e arbusti andranno scelti prioritariamente tra essenze autoctone o naturalizzate.

#### **4. Sp = pavimentazione max della superficie scoperta**

Il parametro di Sp determina la superficie scoperta di pertinenza massima oggetto di possibile pavimentazione (preferibilmente con materiali drenanti), da destinare ad aree di sosta e per la mobilità interna: con il parametro Vp consente di valutare la corretta organizzazione dell'area di pertinenza stessa.

#### **5. Ampliamento**

S'intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

Per ulteriori specificazioni vedere quanto disposto in merito dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

In relazione alle prescrizioni provinciali al P.R.G. adottato nel presente articolo sono stati cassati alcuni parametri edilizi, per i quali si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale.

Al fine di agevolare la lettura del testo normativo si evidenziano di seguito i parametri urbanistici-edilizi che sono utilizzati al punto "2. parametri" dei successivi articoli di cui al TITOLO III° Zone Urbanistiche:

ST: superficie territoriale

SF: superficie fondiaria

Sm: superficie minima di intervento

UT: Indice di utilizzazione territoriale

UF: indice di utilizzazione fondiaria

IT: indice di edificabilità territoriale

IF: indice di edificabilità fondiaria

S.U.L.: Superficie utile lorda  
V: volume  
H: altezza delle fronti  
Hmax: altezza massima degli edifici  
S: numero dei piani  
DF: distacco tra gli edifici  
DC: distacco dai confini  
DS: distacco dalle strade  
VL: indice di visuale libera  
SC: superficie coperta  
IC: indice di copertura  
Vp: verde privato  
Sp: pavimentazione max della superficie scoperta  
SUA: superficie utile abitabile o utilizzabile  
SC: Superficie complessiva

## **ART. 12 - DOTAZIONE DI LOCALI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA**

1. Nella realizzazione di nuovi alloggi, ferme restando le eventuali norme di legge più restrittive, si deve garantire la seguente dotazione minima di locali di servizio di pertinenza degli alloggi stessi:

- autorimessa o spazi per la sosta auto minimo 15,00 mq;

2. Non sono ammessi interventi volti alla riduzione dei locali di servizio di pertinenza degli alloggi oltre il minimo previsto.

.

## **ART. 13 – MONETIZZAZIONE**

1.E' facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare o richiedere la monetizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria, previste dalle presenti Norme di Attuazione. A tale fine il soggetto attuatore corrisponderà al Comune l'equivalente somma monetaria, in rapporto all'estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati con delibera di Consiglio Comunale, oltre al costo delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente non realizzate.

2.La monetizzazione delle aree di cessione richiede apposito atto deliberativo. Tale facoltà è da considerarsi straordinaria ed è applicabile, se adeguatamente motivata, nelle zone omogenee "B", e in relazione a quanto eventualmente stabilito per le singole Zone Urbanistiche di cui al successivo Titolo III° delle presenti Norme di Attuazione.

3.Le somme introitate devono essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che s'intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici.

4.Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere dettate nelle singole zone urbanistiche.

## **ART. 14 - PARCHEGGI PUBBLICI E DI PERTINENZA**

**1.**P1 = parcheggio pubblico di cessione;

P2 = parcheggio pubblico topograficamente previsto dal presente P.R.G.;

P3 = parcheggio di pertinenza dell'edificato.

**2.**L'organizzazione delle aree a parcheggio deve essere tale da garantire uno standard:

- di un posto macchina ogni 25 mq di parcheggio, nelle aree di parcheggio organizzate con viabilità di servizio e con percorsi interni;
- di un posto macchina ogni 18 mq di parcheggio, nei parcheggi organizzati a lato strada.

**3.**Le aree a parcheggio andranno realizzate con materiali drenanti, fanno eccezione le aree a parcheggio per mezzi pesanti interne alle zone produttive.

**4.**E' prevista una dotazione arborea minima di pertinenza del parcheggio pari a un albero ogni due posti auto. E' prevista una dotazione minima di verde di pertinenza e di arredo del parcheggio pari a 1,00 mq/15 mq di parcheggio, nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq.

**5.**Il verde di arredo delle aree a parcheggio non potrà essere computato ai fini del soddisfacimento dello standard relativo al verde pubblico.



## **TITOLO II°**

### **TUTELE PAESISTICO - AMBIENTALI E VINCOLI**

**COMUNE DI MAJOLO - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
TESTO APPROVATO CON DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA N. 03 DEL 5 DICEMBRE 2006 E MODIFICATO IN SEGUITO AL PARERE  
DELLA GIUNTA PROVINCIALE DI PESARO E URBINO DEL 13 APRILE 2007

**TITOLO II°**

**CAPO I°**

**TUTELE PAESISTICO - AMBIENTALI**

**ADEGUAMENTO DEL P.R.G. AL P.P.A.R.**



## **ART. 15 - AMBITI DI TUTELA**

### **1.Generalità**

Ai sensi dell'art.25 comma 3 del P.P.A.R., il P.R.G. delimita gli ambiti definitivi di tutela riferiti a sottosistemi tematici (geologico-geomorfologico, botanico-vegetazionale, storico-culturale, di cui al Titolo II° del P.P.A.R.) e a categorie costitutive del paesaggio (di cui al Titolo IV° del P.P.A.R.). In tali ambiti le modalità di tutela sono graduate anche in base alla loro appartenenza a sottosistemi territoriali con diversa rilevanza di valori paesaggistico-ambientali, individuati ai sensi del Titolo III° del P.P.A.R.

Le modalità di tutela, stabilite ai sensi dell'art.27 bis del P.P.A.R. si articolano in:

- tutela orientata diffusa;
- tutela orientata specifica;
- tutela integrale.

## **2. A - TUTELA ORIENTATA DIFFUSA**

### **A1 - generalità**

Il regime di tutela orientata diffusa riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto.

### **A2 - prescrizioni**

Negli ambiti di tutela orientata diffusa, escluse le aree urbanizzate, sono vietati:

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

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

### **A3 - ambito di applicazione**

La zona E1 esterna alle sotto zone di tutela orientata specifica E1.a, E1.b, E1.c.

### **3. B - TUTELA ORIENTATA SPECIFICA**

#### **B1 - generalità**

Il P.R.G. stabilisce specifiche modalità di tutela, complementari al regime di tutela orientata, che hanno il fine di conseguire i medesimi obiettivi della tutela orientata in contesti specifici.

#### **B2 - prescrizioni**

Negli ambiti di tutela orientata specifica, i divieti previsti dalla tutela orientata diffusa sono integrati con quelli stabiliti ai successivi articoli 16 e 18.

#### **B3 - ambito di applicazione**

Il regime di tutela dei corsi d'acqua si applica alle sotto zone E1.a.

Il regime di tutela dei crinali si applica alle sotto zone E1.b.

Il regime di tutela dei beni culturali si applica alle sotto zone E1.c.

### **4. C - TUTELA INTEGRALE**

#### **C1 - generalità**

Il regime di tutela integrale consente esclusivamente interventi di consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali protette, e ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

#### **C2 - prescrizioni**

Negli ambiti di tutela integrale, escluse le aree urbanizzate, sono vietate:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, ad esclusione degli adeguamenti igienici;
- b) ogni attività di abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto, tranne le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramenti delle tartufaie controllate;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate di servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n.400;
- f) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- g) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- h) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

- i) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione di specie faunistiche particolari.

**C3 - ambito di applicazione**

Il regime di tutela integrale si applica alle zone E2.

## **ART.16 TUTELA DEL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO ED IDROGEOLOGICO**

### **1. A) NORMA GENERALE PER LA TUTELA GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA**

#### **A1 - generalità**

Tutto il territorio comunale ricade in un ambito geografico caratterizzato da evidenze geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche da considerarsi di rilevante valore paesistico ("Area GA" rappresentata nell'elaborato P5 - Zonizzazione del territorio - in scala 1:10.000 e "Area GB" per il restante territorio comunale e di cui all'articoli 6, 9, 25, 28 del P.P.A.R.).

#### **A2 - prescrizioni**

Per quanto attiene alle "Aree GA", sono da evitare tutti gli interventi che producono alterazioni dei caratteri delle emergenze areali e puntuali ("A" Oratorio di San Rocco) individuate.

Per quanto attiene alle "Aree GB" eventuali trasformazioni del territorio devono privilegiare soluzioni di progetto idonee ad assicurare la loro compatibilità con

- a) il mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme;
- b) la conservazione dell'assetto idrogeologico delle aree interessate alle trasformazioni;
- c) il non occultamento delle peculiarità geologiche e paleontologiche che eventuali sbancamenti portino alla luce.
- d) limitare l'attività estrattiva ai materiali di inderogabile necessità e di difficile reperibilità subordinando comunque tale attività ad adeguati controlli e provvedimenti di carattere ambientale.

In ogni caso per le "Aree GA" e le "Aree GB" si applicano le prescrizioni di cui agli articoli 6 e 9 delle Norme Tecniche del P.P.A.R.

Nelle parti di territorio individuate dalla "Carta Norme di Piano PAI" come "Aree in dissesto", "Aree di possibile evoluzione del fenomeno", "Aree di possibile influenza del dissesto nelle frane di crollo", "Aree a dissesto attivo" l'esecuzione degli interventi è subordinata alle specifiche prescrizioni di cui ai relativi articoli 14, 15, 16, 17 delle Norme del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato.

Nell'attuazione degli interventi ammessi devono essere rispettate le prescrizioni normative evidenziate nella "Analisi Geologica - Indirizzi normativi".

#### **A3 - ambito di applicazione**

l'intero territorio comunale

## **2. B) AMBITI DI SIGNIFICATIVA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

### **B1 - generalità**

Si tratta degli ambiti territoriali che sono caratterizzati da significativa pericolosità geologica. Tali ambiti sono sottoposti a tutela al fine di garantire un'efficace protezione di ambienti particolarmente fragili e di evitare problemi di stabilità degli edifici.

### **B2 - prescrizioni**

Gli ambiti in oggetto sono assoggettati al regime di tutela integrale di cui all'art.15.

### **B3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica E2.

## **2.B1) AMBITI CON VERSANTI CON PENDENZE ELEVATE**

### **B1.1 generalità**

Si tratta degli ambiti territoriali che sono costituiti da versanti con pendenze maggiori del 30%, anche se non cartografati negli elaborati di P.R.G. Tali ambiti sono sottoposti a tutela al fine di garantire un'efficace protezione di ambienti particolarmente fragili e di evitare problemi di stabilità degli edifici.

### **B1.2 prescrizioni**

Gli ambiti in oggetto sono assoggettati al regime di tutela integrale e per essi si applicano le prescrizioni di base permanenti di cui all'art 31 delle Norme Tecniche del P.P.A.R.

### **B1.3 ambito di applicazione**

Gli ambiti in oggetto, ovvero le aree con pendenze superiori al 30%, sono ricompresi nella zona urbanistica E2.

## **3. C) AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA**

### **C1 - generalità**

Si tratta delle parti del territorio comunale destinate a depositi alluvionali in alveo fluviale ed alle fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua ad alta vulnerabilità idrologica definite negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica simbologia areale e codifica e di cui al successivo TITOLO III° art.65 -Zona Urbanistica W1 e art.66 -Zona urbanistica W2, in relazione a quanto stabilito dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) vigente e dall'Integrazione adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 11 del 15 dicembre 2004

## **C2 - prescrizioni**

Negli ambiti di cui al presente punto 3.C) si applicano le direttive e le prescrizioni definite dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) vigente e dall'Integrazione adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 11 del 15 dicembre 2004.

Negli ambiti in oggetto si applica il regime di tutela orientata specifica di cui all'art.15, caratterizzato dalle limitazioni di seguito indicate.

La possibilità di effettuare lo spandimento liquami nell'area indicata, deve essere effettuata solo quando ogni altro sito, a livello comunale, sia ormai già Stato totalmente saturato.

In queste zone non è ammessa la nuova costruzione di locali per lo stoccaggio di fitofarmaci, diserbanti e fertilizzanti chimici; per quelli eventualmente presenti è prescritto l'isolamento rispetto al suolo con soletta impermeabilizzata.

Attività produttive esistenti che, per il ciclo produttivo, abbiano necessità di stoccare o conservare materiali solubili idroinquinanti o producano rifiuti tossici e nocivi in fase liquida o solubile, che debbano ampliarsi o ottenere l'autorizzazione al nuovo insediamento, devono verificare la possibilità di stoccare i fluidi o i solidi solubili (rifiuti o materie utili al ciclo produttivo) in contenitori non sotterranei, e meglio se isolati e sopraelevati rispetto al suolo.

Le attività insalubri di 1a classe, così come classificate dal D.M. 2.3.1987 in sostituzione dell'elenco di cui al D.M. 12.7.1912 e successive modifiche (art.216 T.U. legge sanitaria) eventualmente già presenti, devono garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanze inquinanti sul suolo o nelle acque di superficie, e se dotate di stoccaggio di materiali idroinquinanti liquidi o solidi solubili, devono provvedere al totale isolamento del deposito con difese fisiche come taglioni in argilla, vasche impermeabili, pozzi e trincee di disinquinamento.

La eventuale realizzazione di impianti di pre lavorazione, lavaggio e macinazione di inerti sarà ammessa solo per impianti dotati di riciclo completo delle acque di processo; se a decantazione con additivi chimici, si deve provvedere anche alla raccolta e trasporto a discarica dei fanghi di decantazione.

Non è ammesso lo stoccaggio, anche temporaneo, su piazzale scoperto di inerti o comunque di terre o materiali facilmente asportabili dalle acque correnti, in quantità superiori a 10 mc, o comunque di sistemi di lagunaggio di capienza tale da impedire ogni scarico inquinante (torbidità) nelle acque di superficie, tranne che per le aree di cava.

Le attività produttive idroesigenti già insediate devono verificare la possibilità di attuare, anche per gradi, nel tempo, la massima riutilizzazione possibile delle acque necessarie per il ciclo produttivo.

Fasce di rispetto, per le aree esterne ai centri urbanizzati, sono definite in relazione a quanto stabilito dall'art.29 del P.P.A.R. e dal successivo art.24 delle presenti Norme di Attuazione.

### **C3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua esterni agli ambiti di tutela integrale E2 sono individuati come sotto zona E1.a.

## **4. D) AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI**

### **D1 - generalità**

Il P.R.G. individua gli ambiti di tutela dei crinali di maggiore interesse paesistico, al fine di tutelare il paesaggio collinare.

### **D2 - prescrizioni**

Negli ambiti in oggetto si applica il regime di tutela orientata specifica di cui all'art.15, caratterizzato dalle limitazioni di seguito indicate:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos ed impianti agricoli di rilevante entità
- c) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggio di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art.57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R. per le cave esistenti sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R.
- d) il decespugliamento ed il disboscamento per un dislivello di m.20 per lato,

ed è comunque integrato con le prescrizioni di base permanenti di cui all'art.30 delle Norme Tecniche del P.P.A.R.

### **D3 – ambito di applicazione**

Gli ambiti di tutela dei crinali esterni agli ambiti di tutela integrale E2 sono individuati come sotto zone E1.b.

## **ART. 17 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE**

### **1. A) AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DELLA VEGETAZIONE**

#### **A1 - generalità**

Il P.R.G. individua le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di cenosi boscate, arbustive ed erbacee di eccezionale o alto valore paesaggistico, botanico-vegetazionale e funzionale.

#### **A2 - prescrizioni**

Gli ambiti in oggetto sono assoggettati al regime di tutela integrale di cui all'art.15 ed alle prescrizioni di base permanenti di cui all'art 34 delle Norme Tecniche del P.P.A.R.

Per quanto riguarda ulteriori prescrizioni relative al sistema botanico-vegetazionale si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dalla L.R. 6/2005 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

#### **A3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica E2.

### **2. B) ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO**

#### **B1 - generalità**

Il P.R.G. individua come elementi vegetazionali diffusi del paesaggio agrario le strutture areali di ridotta dimensione, le strutture lineari costituite da alberature e da siepi stradali e poderali, gli alberi isolati secolari o di particolare pregio. Gli elementi individuati sono rappresentati nella "Carta degli ambiti di tutela del paesaggio vegetale.

#### **B2 - prescrizioni**

Per tutti gli elementi individuati è stabilito il divieto di distruzione o manomissione, salva l'ordinaria manutenzione.

Attorno agli elementi individuati sono stabiliti i seguenti ambiti, assoggettati al regime di tutela integrale di cui all'art.15:

- per alberature stradali (disposte a meno di m 10 dal limite del manufatto stradale: superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità (tratti non alberati di lunghezza almeno uguale al doppio della lunghezza di uno dei due tratti contigui) dovute a piante mancanti, aumentata di m 10 all'inizio e alla fine, ed in larghezza dalla strada fino a m 10 oltre l'alberatura;
- per alberature poderali: superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di m 10 all'inizio e alla fine, ed in larghezza da m 10 misurati dai due lati dell'alberatura;
- per siepi stradali e poderali: superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di m 5 all'inizio e

alla fine, ed alla larghezza della siepe più m 3 per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni;

- per alberi isolati o a nuclei: superficie del cerchio di raggio pari all'altezza della pianta, comunque non inferiore a m 10, ovvero se trattasi di gruppi (quando cioè fusti di almeno tre alberi distano fra loro di almeno m 10), un'area pari alla superficie compresa entro la linea di chiusura misurata a m 10 dai fusti più esterni.

Dovranno inoltre essere applicate le prescrizioni di cui all'art.15, comma 5, della L.R. 13/90, ovvero qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata ad una distanza non inferiore a 50 metri, relativamente ai manufatti di seguito evidenziati:

- 1) Mulino Prena  
(elaborato P3.2 Santa Maria di Antico-Zonizzazione del territorio - in scala 1:2.000)
- 2) Chiesa di Sant'Apollinare  
(elaborato P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali - in scala 1:2.000, scheda 10)
- 3) Chiesa di Santa Maria di Antico  
(elaborato P3.2 Santa Maria di Antico-Zonizzazione del territorio - in scala 1:2.000)
- 4) Chiesa e canonica di Antico Alto  
(elaborato P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali - in scala 1:2.000, scheda 11)
- 5) Casa padronale in località Monticino  
(elaborato P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali - in scala 1:2.000, scheda 28)
- 6) Oratorio di San Rocco  
(elaborato P5 - Zonizzazione del territorio - in scala 1:10.000)
- 7) Rocca di Maioletto  
(elaborato P5 - Zonizzazione del territorio - in scala 1:10.000)
- 8) Cimitero di Maioletto  
(elaborato P5 - Zonizzazione del territorio - in scala 1:10.000)

### **B3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi in diverse zone urbanistiche. Gli elementi diffusi del paesaggio agrario sono individuati nella "Carta degli ambiti di tutela del paesaggio vegetale.

## **ART. 18 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE**

### **A) NUCLEI DI INTERESSE STORICO CULTURALE**

#### **A1 - generalità**

I nuclei di interesse storico-culturale sono individuati e perimetrati dal P.R.G. come zone urbanistiche B4 di cui al successivo art.45.

#### **A2 - prescrizioni**

vedi zona urbanistica B4

#### **A3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica B4.

### **B) EDIFICI E MANUFATTI STORICI ESTERNI AI NUCLEI DI INTERESSE STORICO CULTURALE**

#### **B1 - generalità**

Gli edifici esterni ai nuclei di interesse storico culturale, che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo, sono individuati nelle cartografie di P.R.G.

#### **B2 - prescrizioni**

Sugli edifici in oggetto sono ammessi esclusivamente interventi manutentori e di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **B3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi in diverse zone del territorio comunale. Relativamente alle destinazioni d'uso e al numero di alloggi realizzabili valgono le disposizioni di cui all'articolo relativo alla zona in cui il bene ricade.

### **C) AMBITI DI TUTELA DEI BENI STORICO-CULTURALI**

#### **C1 - generalità**

Al fine di tutelare il rapporto tra beni di interesse storico-culturale individuati e loro contesto paesistico di riferimento, nel caso tale rapporto sia ancora integro o riconoscibile, il P.R.G. stabilisce ambiti di tutela circostanti i beni stessi.

#### **C2 - prescrizioni**

La tutela degli ambiti territoriali di pertinenza dei beni storico-culturali è assicurata mediante la conservazione e il ripristino ambientale delle aree relative, e attraverso le seguenti prescrizioni che regolano gli interventi di trasformazione relativi agli ambiti suddetti.

I progetti di intervento nelle aree in oggetto devono essere basati sullo studio attento della distribuzione planimetrica ed altimetrica, sulla accurata verifica dei rapporti visuali e formali,

sul controllo delle altezze dei fabbricati, dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori e dei dettagli.

L'assetto urbanistico e la sistemazione architettonica degli ambiti di tutela deve essere progettato sulla base di un'accurata diagnosi preliminare dei caratteri del contesto territoriale interessato.

Il relativo progetto di assetto territoriale deve rendere preliminarmente verificabile l'equilibrio del contesto, mediante l'uso di appropriate tecniche di rappresentazione.

Al fine di rendere verificabili tali aspetti dell'operazione progettuale, per gli ambiti in oggetto è prescritta la presentazione del piano d'insieme di cui all'art.5.

### **C3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti di tutela dei beni storico-culturale esterni agli ambiti di tutela integrale E2 sono individuati come sotto zona E1.c.

## **D) STRADE PANORAMICHE**

### **D1 - generalità**

Le tratte stradali evidenziate con specifica simbologia lineare nell'elaborato Tav.P5 "Zonizzazione del territorio" in scala 1:10.000 sono definite come "viabilità panoramica" ai sensi dell'art.43 del P.P.A.R.

### **D2 - prescrizioni**

Ai lati della strada in oggetto è vietata 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 e di quanto stabilito dalla L.R. 34/75 per quanto attiene agli adeguamenti igienico sanitari. Sono inoltre da rispettare le prescrizioni di base permanenti di cui all'art.43 delle Norme Tecniche del P.P.A.R.

Lungo le strade panoramiche le fasce di rispetto stradale sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate si applica una fascia di rispetto minima di m 20,00.

### **D3 - ambito di applicazione**

Fasce circostanti le tratte stradali sopra menzionate, all'esterno dei centri abitati.

## **E) PUNTI PANORAMICI**

### **E1 - generalità**

Il punto panoramico della Rocca di Maioletto è evidenziato nell'elaborato "Tav. P5 Zonizzazione del territorio" in scala 1:10.000 ai sensi dell'art 43 delle Norme Tecniche del P.P.A.R.

## **E2 - prescrizioni**

Il punto panoramico della Rocca di Maioletto è gravato da vincolo di tutela integrale in relazione a quanto già stabilito per quanto attiene ai tematismi geologici, archeologici, storico culturali, paesaggistici relativi alla Rocca di Maioletto.

## **F) AREE DI ALTA PERCETTIVITA' VISUALE "V"**

### **F1 – generalità**

Le “Aree V” ad alta percettività visuale sono rappresentate nell’elaborato “Tav. P5 Zonizzazione del territorio” in scala 1:10.000 con specifica simbologia lineare, ai sensi dell’art 20 delle Norme Tecniche del P.P.A.R.

### **F2 - prescrizioni**

Per quanto riguarda le “Aree V” ovvero gli ambiti di alta percettività visuale relativi alla viabilità provinciale di fondovalle dovranno essere attuate politiche di salvaguardia in relazione a quanto stabilito dagli articoli n.20 e n.23 delle Norme Tecniche del P.P.A.R.

## **G) AMBITI DI TUTELA ORIENTATA RELATIVI AL CENTRO STORICO DI SAN LEO**

### **G1 – generalità**

Gli ambiti di tutela orientata cartograficamente delimitati definiti riguardo al Centro Storico di San Leo sono rappresentati nell’elaborato “Tav. P5 Zonizzazione del territorio” in scala 1:10.000 e nella “Tav. P3.1 Zonizzazione del territorio- Serra di Majolo” in scala 2.000 con specifica simbologia lineare.

### **G2 - prescrizioni**

Gli ambiti di tutela orientata di cui al precedente punto G1 sono oggetto delle prescrizioni di cui all’art 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R.

## **ART. 19 - AMBITI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**

### **1. Generalità**

Il P.R.G. in rapporto alla individuazione del sotto sistema territoriale di tipo B di cui al Titolo III° del P.P.A.R., definisce, con specifica simbologia lineare, nella Tav. 5 – Zonizzazione del territorio - in scala 1:10.00 le “Aree B di rilevante valore” ovvero l’ambito territoriale nel quale favorire l’attuazione di interventi di tutela paesistico-ambientale, al fine di tutelare la qualità diffusa del paesaggio regionale nelle forme che lo caratterizzano nel territorio comunale.

Gli ambiti suddetti potranno essere oggetto prioritario di contributi regionali nei settori della agricoltura, della forestazione, della difesa dei boschi, della difesa idrogeologica, della tutela faunistica, del recupero dei centri, dei nuclei e dell’edilizia rurale storica, del turismo, secondo quanto stabilito dall’art.22 del P.P.A.R.

Gli stessi ambiti potranno essere oggetto di proposte di parco naturale o storico-culturale, anche di interesse sovracomunale, ai sensi dell’art.56 del P.P.A.R. e della Legge Regionale 28 aprile 1994, n. 15.

**COMUNE DI MAJOLO - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
TESTO APPROVATO CON DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA N. 03 DEL 5 DICEMBRE 2006 E MODIFICATO IN SEGUITO AL PARERE  
DELLA GIUNTA PROVINCIALE DI PESARO E URBINO DEL 13 APRILE 2007

**TITOLO II°**

**CAPO II°**

**VINCOLI DERIVANTI DALLA LEGISLAZIONE SOVRAORDINATA**

**COMUNE DI MAJOLO - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
TESTO APPROVATO CON DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA N. 03 DEL 5 DICEMBRE 2006 E MODIFICATO IN SEGUITO AL PARERE  
DELLA GIUNTA PROVINCIALE DI PESARO E URBINO DEL 13 APRILE 2007

## **ART. 20 - PROTEZIONE DELLE EMERGENZE GEOLOGICHE**

### **1. Fonte istitutiva**

D. Lgs. n.490 /29 ottobre 1999

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

### **2. Oggetto del vincolo**

Il P.R.G. definisce con specifica simbologia areale le aree del monte della Rocca di Majolo e le aree di sua pertinenza come sito oggetto di particolari emergenze geologiche, ovvero come "Aree GA" di cui all'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R.

### **3. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Per le aree oggetto di vincolo si applica la tutela integrale di cui al precedente art 15 e le prescrizioni di base permanenti di cui all'art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R.

## **ART. 21 - PROTEZIONE DELLE EMERGENZE ARCHEOLOGICHE**

### **1. Fonte istitutiva**

D. Lgs. n.490 /29 ottobre 1999

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

### **2. Oggetto del vincolo**

Il P.R.G. definisce con specifica simbologia areale le aree del monte della Rocca di Majolo e le aree di sua pertinenza come sito oggetto di particolari emergenze archeologiche ovvero come "Aree GA" di cui all'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R.

### **3. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Per le aree oggetto di vincolo si applica la tutela integrale di cui al precedente art.15 e le prescrizioni di base transitorie e permanenti di cui all'art.41 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R.

Fermo restando eventuali disposizioni della competente Soprintendenza Archeologica, tali aree possono essere incluse in parchi volti alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici, geologici, floristici e faunistici presenti ed alla regolamentata fruizione pubblica di tali beni.

In tali aree sono ammessi esclusivamente attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni sopra menzionati, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera di Enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti trasformazioni edilizie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- opere interne
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ripristino tipologico
- demolizione senza ricostruzione di edifici non soggetti a vincolo conservativo.

## **ART. 22 - PROTEZIONE DELLE EMERGENZE FLORISTICHE**

### **1. Fonte istitutiva**

D. Lgs. n.490 /29 ottobre 1999  
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

### **2. Oggetto del vincolo**

Il P.R.G. recepisce con specifica simbologia lineare le parti del territorio comunale che sono state definite con Decreto P.G.R. n. 155 del 6 settembre 2001 come area floristica protetta denominata "Monti di Majolo".

La tutela del sito è connessa alla presenza di specie floristiche di interesse particolare ed alla rarità della flora che colonizza le aree calanchive.

### **3.Contenuti ed effetti del vincolo**

Art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R.  
Art.15 delle presenti Norme: punto 4.C-Tutela Integrale-, comma C2 - Prescrizioni.

## **ART. 22 bis – ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS) E SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC)**

### **1. Fonte istitutiva**

Direttive 92/43 /CEE e 79/409/CEE  
DPR 357/97 – DGR N.1709 del 30.06.1997  
D.M. 3 aprile 2000  
DGR n. 1701 del 01.08.2000

### **2. Oggetto del vincolo**

Il P.R.G. recepisce con specifica simbologia lineare le parti del territorio comunale che sono state definite "Siti di Importanza Comunitaria" (SIC) con decreto del Ministero dell'Ambiente del 3 aprile 2000 e le parti di territorio comunale che sono state definite "Zone di Protezione Speciale" (ZPS) con delibera di Giunta Regionale n.1701 del 1° agosto 2000

### **3.Contenuti ed effetti del vincolo**

Nell' ambito dell'attuazione del P.R.G. relativamente agli interventi nelle Zone di Protezione Speciale ed ai Siti di Importanza Comunitaria di cui al presente articolo, sono da rispettare le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'elaborato di P.R.G. P8 "Relazione per la valutazione di incidenza nell'ambito delle zone Z.P.S.1 e S.I.C.3."

## **ART. 23 – DISTANZE MINIME A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE**

### **1. Legge istitutiva**

D.I. 1° aprile 1968 n.1404

### **2. Oggetto del vincolo**

Le distanze minime a protezione del nastro stradale da rispettarsi nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade sono quelle definite dal Decreto Interministeriale 1° aprile 1968 n. 1404 e come rappresentato negli elaborati cartografici di zonizzazione del centro Capoluogo P3.1, del centro di Santa Maria di Antico P3.2, di zonizzazione dei nuclei rurali P4 in scala 1:2.000 e nell'elaborato cartografico P5.1 – Classificazione delle strade e vincoli paesaggistici e ambientali – in scala 1:10.000.

### **3. Contenuti ed effetti del vincolo**

- Divieto di nuova edificazione e ricostruzione a seguito di demolizione integrale
- Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove Strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e conservazione dello stato di natura.

Per quanto riguarda la distanza dalle strade da rispettare per gli interventi ammessi si rimanda al successivo art.64 delle presenti Norme di Attuazione e agli elaborati cartografici di cui al precedente comma 2.

## **ART. 24 - RISPETTO AI CORSI D'ACQUA**

### **1. Provvedimento istitutivo**

Art.29 N.T.A. del P.P.A.R.

Norme del Piano per l'Assetto Idrogeologico adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacini Conca-Marecchia con deliberazione n.11 del 15 dicembre 2004 (TITOLO III°)

### **2. Oggetto del vincolo**

Per tutti i corsi d'acqua individuati dal P.R.G. è stabilita una zona di rispetto che misura, per ogni lato e a partire dal limite della zona di alveo - W1:

- m 25,00 per il fiume Marecchia;

- m 15,00 per i corsi d'acqua di classe 2 ovvero:

Rio Maggio-confine nord con il Comune di San Leo - Torrente Prena - confine sud con il Comune di Pennabilli - Rio Rasino;

- m 10,00 per i corsi d'acqua di classe 3.

### **3. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 29 delle Norme Tecniche del P.P.A.R.

Norme Tecniche Piano per l'Assetto Idrogeologico (TITOLO III°)

### **4. Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 29 delle Norme Tecniche del P.P.A.R.

Norme Tecniche Piano per l'Assetto Idrogeologico (TITOLO III°)

### **5. Contenuti ed effetti del vincolo**

Vincolo assoluto di inedificabilità per le fasce suddette; in tale zona di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio delle attività agrosilvopastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di classe 2 e classe 3.

### **6. Indennizzo del vincolo**

Nessun indennizzo.

### **7. Note**

La classificazione dei corsi d'acqua, ai fini dell'applicazione delle zone di rispetto, è rappresentata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

## **ART.25 - ESENZIONI**

Per quanto attiene agli interventi ammessi dal P.R.G. approvato si applicano le esenzioni definite dall'art.60 del P.P.A.R. relative alle prescrizioni di base di cui alla lettera c) dell'art.3 del P.P.A.R.

## **ART.26 – VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO E SUE INTEGRAZIONI**

L'applicazione delle prescrizioni e vincoli di cui alle presenti Norme di Attuazione è subordinata a quanto stabilito dal "Piano Straordinario delle aree a rischio idrogeologico elevato" approvato con delibera del Consiglio Regione Marche n. 298 del 9 febbraio 2000, dal "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) adottato con delibera n. 22 del 28 maggio 2001 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia-Conca e dalla sua integrazione attinente alla definizione delle "Fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua ad alta vulnerabilità idrologica" di cui alla deliberazione del Comitato Istituzionale n. 11 del 15 dicembre 2004.

**TITOLO III°**  
**ZONE URBANISTICHE**



## **ART. 27 - ZONA URBANISTICA "A"**

### **ZONA STORICA RELATIVA ALLA ROCCA DI MAJOLO**

#### **Zona Territoriale Omogenea A**

##### **1.Generalità**

Comprende gli elementi edilizi della Rocca di Majolo e le zone rurali di loro pertinenza definiti con specifica simbologia areale nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav.P5 - Zonizzazione del territorio - in scala 1:10.000.

##### **2. Prescrizioni di zona**

Nella zona urbanistica A di cui al presente articolo, gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli volti alla conservazione, al consolidamento, al restauro e risanamento del bene storico culturale costituito dalla Rocca di Majolo, alla riqualificazione delle specifiche condizioni d'uso, al ripristino delle condizioni ambientali protette e della risorse paesistiche e ambientali.

In tali zone non sono ammesse:

- nuove edificazioni, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- il transito di mezzi motorizzati, fatta eccezione per i mezzi di servizio;
- l'allestimento di impianti, percorsi per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- l'apertura e la coltivazione di cave;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali di qualunque tipo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali e colori di tipo tradizionali.

Per quanto attiene agli ambiti di tutela integrale e orientata, definiti in relazione a quanto stabilito dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R. e rappresentati con specifica simbologia lineare nell'elaborato cartografico Tav. P5 -Zonizzazione del Territorio, si applicano le prescrizioni e tutele di cui agli articoli 26 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R.

## **ART. 28 - ZONA URBANISTICA B.0 ZONA RESIDENZIALE SPECIALE**

### **Zona Territoriale Omogenea B**

#### **1. Generalità**

Comprende le zone edificate e/o non edificate ubicate nel centro capoluogo e nelle frazioni, identificate con specifica simbologia areale, in cui la potenzialità edificatoria è subordinata alle procedure di ripermetrazione di cui all'art.17 delle Norme del Piano PAI e/o alle prescrizioni di cui agli articoli 14, 15, 16 delle Norme del Piano PAI.

#### **2. Prescrizioni di zona**

Le zone di cui al presente articolo sono da sottoporre a ricognizione e verifica dei fenomeni attivi e quiescenti con la procedure previste delle Norme del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca.

Fino all'avvenuta ricognizione e verifica e ripermetrazione delle aree in dissesto in tali zone sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, interventi conservativi senza incremento della volumetria, interventi di demolizione senza ricostruzione, cambi di destinazione d'uso senza incremento dei residenti esposti al rischio.

All'avvenuto recepimento nel Piano Stralcio si applicano le disposizioni normative di cui al successivo art.29.

## ART. 29 - ZONA URBANISTICA B1 ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA

### Zona Territoriale Omogenea B

#### 1.Generalità

E' costituita da lotti edificati o non edificati interclusi in aree già urbanizzate per i quali il P.R.G. prevede il completamento dell'edificazione a fini residenziali.

#### 2.Parametri

IF = 0,80 mc/mq

H max = 8,50 m nel centro capoluogo;

H max = 7,50 m nelle frazioni;

VL = 0,50 di Hf;

DC = m 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti N.T.A.;

IC = 0,50 della SF;

Vp = minimo 40% della SF;

Sp = massimo 25% dell'area scoperta di pertinenza.

#### 3.Prescrizioni di zona

Per quanto attiene alle zone **B1A** localizzate nel nucleo rurale di Cà Migliore (cfr. elaborato P4 Zonizzazione dei nuclei rurali – Scheda 2) l'attuazione degli interventi ammessi, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate a parcheggio pubblico rappresentate nell'elaborato cartografico menzionato.

Per quanto attiene alle zone **B1B** localizzate nel nucleo rurale di Cà Migliore (cfr. elaborato P4 Zonizzazione dei nuclei rurali –Scheda 2) l'attuazione degli interventi ammessi, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, è subordinata alla realizzazione a carico dei soggetti privati attuatori del parcheggio rappresentato nell'elaborato cartografico menzionato, ed alla sua cessione gratuita al Comune.

Per quanto attiene alla zona **B1C** e **B1D** localizzate nel centro capoluogo l'attuazione degli interventi é ammessa nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo e della distanza di m. 20,00 dalla viabilità provinciale.

Per quanto riguarda l'attuazione del P.R.G. relativa alle zone **B1D** localizzate nel centro capoluogo, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla loro acquisizione e destinarle alla realizzazione di opere pubbliche, anche connesse con l'istruzione scolastica di base, senza che questo costituisca variante al presente P.R.G.

Per interventi atti a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche in fabbricati privi di interesse storico culturale occupati da portatori di handicap, sono consentite soluzioni edilizie a confine, se concordate tra le parti, e secondo gli allineamenti esistenti dal filo strada.

Per quanto attiene alle zone **B1E** sono ammessi interventi edilizi con incremento massimo della volumetria ammesso nella misura di mc 600 rispetto allo stato di fatto edilizio esistente alla data di adozione delle controdeduzioni alle osservazioni al P.R.G. adottato con decreto del Commissario ad Acta n.2578 del 19 luglio 2005 e con le destinazioni d'uso C3 inerenti alla panificazione (produzione e vendita).

Nelle zone urbanistiche B1 identificate rispettivamente con i rispettivi codici **PR3 bis** e **PR4** e rappresentate nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1:2.000, gli interventi edilizi ammessi sono subordinati alla definizione dei relativi planivolumetrici corredati da specifiche indagini geologiche-geotecniche che dovranno essere sottoposti, per il parere di competenza, al Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo della Provincia di Pesaro-Urbino.

Nella Zona urbanistica B1 identificata con il codice **PR9 bis** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1:2.000, gli interventi ammessi sono subordinati alle ulteriori prescrizioni:

- Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati alla verifica della compatibilità all'edificazione da documentarsi con specifiche analisi geologiche che dovranno essere prodotte in sede di progettazione dei singoli interventi edificatori.

Nella Zona urbanistica B1 identificata con il codice **PR10 bis** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1:2.000, si ritiene compatibile con la problematica condizione geomorfologica del sito la sola realizzazione di un contenuto ampliamento del fabbricato esistente e comunque previa specifica analisi geologica.

Nella Zona urbanistica B1 identificata con il codice **PR12** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1:2.000, per quanto attiene alla realizzazione di nuove costruzioni - comunque da ubicarsi fuori dalla perimetrazione PAI - deve essere predisposto un appropriato studio geologico-geotecnico di dettaglio volto, attraverso la caratterizzazione del citato fenomeno, all'eventuale individuazione di particolari prescrizioni finalizzate ad escludere interferenze con la zona da edificare, poiché parte della zona B1 in oggetto interferisce con una zona cartografata nel Piano PAI dell'Autorità di Bacino Interregionale come area in dissesto da sottoporre a verifica per fenomeno attivo (art.17 Norme di Piano).

Nella Zona urbanistica B1 identificata con il codice **PR13** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1:2.000, l'edificazione dell'area dovrà essere supportata da un puntuale studio geologico-geotecnico, basato su un'adeguata campagna geognostica, che contempli verifiche di stabilità nello stato attuale e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche, sul versante e sulla scarpata, valutando ogni eventuale interferenza tra il

terreno di riporto e la stabilità globale del pendio. Si dovrà comunque individuare un adeguato margine di rispetto inedificabile dal piede della scarpata, da consolidarsi con l'ausilio di tecniche di ingegneria naturalistica (terre armate) o ricorrendo all'esecuzione di opere di contenimento drenate.

Tutta l'area dovrà essere dotata di un efficiente sistema per la regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali ed eventualmente di drenaggi delle acque sotterranee.

Le aree identificate con specifico codice **PR15** risultano gravate nel PAI dell'Autorità di Bacino Interregionale da una zona di possibile evoluzione del dissesto (art.16 Norme del PAI), pertanto solo ed esclusivamente nelle aree ricadenti nei centri abitati o parti di essi di cui alla lettera c) comma 3 dell'art.16 della Norme del PAI potranno attuarsi le previsioni urbanistiche, previa specifica analisi geologica.

Per quanto riguarda le aree di previsione urbanistica ricadenti all'interno di zone PAI, classificate come dissesto per fenomeni attivi (art.14 Norme del PAI), sono invece consentiti i soli interventi dettagliati al comma 3 dell'art.14 delle relative Norme di Piano, che non consentono nuove edificazioni.

Nella Zona urbanistica B1 identificata con il codice **PR20** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.2 in scala 1:2.000 le aree identificate con specifica simbologia areale dovranno essere destinate a verde privato non edificabile.

Sull'intera area proposta dovrà essere realizzato un idoneo ed efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando assolutamente dispersioni incontrollate nella zona a valle, per non aggravare le attuali condizioni d'instabilità.

Le nuove edificazioni andranno concentrate nella zona alta del versante, quanto più vicine agli edifici esistenti e precedute da un dettagliato studio geologico-geotecnico, supportato da un'adeguata campagna geognostica, esteso ad una significativa porzione dell'area a valle, caratterizzata da problematiche geologiche.

Nella Zona urbanistica B1 identificata con il codice **PR22** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1:2.000, l'edificazione dell'area dovrà essere supportata da un puntuale studio geologico-geotecnico, basato su un'adeguata campagna geognostica, che contempli verifiche di stabilità nello stato attuale e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche sulla scarpata, valutando ogni eventuale interferenza tra il terreno di riporto e la stabilità globale del pendio.

Si dovrà comunque procedere al consolidamento della scarpata con l'ausilio di tecniche di ingegneria naturalistica o altrimenti ricorrendo all'esecuzione di opere di contenimento drenate.

Tutta l'area dovrà essere dotata di un efficiente sistema per la regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali ed eventualmente di drenaggi delle acque sotterranee.

Per quanto attiene alle residue zone B1 poste a monte del nucleo di **Campolungo** (località Cerreto) e poste a valle della zona B.0 che sono rappresentate nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali – (scheda n.4) in scala 1:2.000, si stabilisce che gli

interventi siano subordinati a quanto prescritto dall'art.16 - Aree di possibile evoluzione del dissesto e frane quiescenti - delle Norme Tecniche del PAI.

Per quanto attiene alle zone B1 residenziali insediate localizzate nel nucleo di **Cà d'Ambrogio** rappresentate nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali – (scheda n.7) in scala 1:2.000, si stabilisce che gli interventi siano subordinati a quanto prescritto dall'art.16 - Aree di possibile evoluzione del dissesto e frane quiescenti - delle Norme Tecniche del PAI.

Per quanto riguarda la zona B1 localizzata nel nucleo di **San Carlo** rappresentata nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali – (scheda n.8) in scala 1:2.000, l'edificazione è subordinata alla realizzazione di drenaggi, stante la presenza della falda acquifera a quote prossime al piano campagna ed all'adozione di fondazioni profonde per i fabbricati in progetto, per non gravare sui terreni più superficiali della coltre di copertura.

Per quanto attiene alle zone B1 residenziali insediate localizzate a sud del nucleo di **Carcere**, contigue alle Zone E1.4, rappresentate nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali – (scheda n.12) in scala 1:2.000, si stabilisce che gli interventi siano subordinati a quanto prescritto dall'art.16 - Aree di possibile evoluzione del dissesto e frane quiescenti - delle Norme Tecniche del Piano PAI.

Per quanto attiene alla zona B1 residenziale insediata rappresentata nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali - (scheda n.16 - nucleo di **Pian di San Paolo**) in scala 1:2.000 localizzata a valle della Zona urbanistica B1.1 si stabilisce che gli interventi siano subordinati a quanto prescritto dall'art.16 - Aree di possibile evoluzione del dissesto e frane quiescenti - delle Norme Tecniche del Piano PAI.

Per quanto attiene alla zona B1 residenziale insediata, localizzata ad ovest della strada provinciale e rappresentata nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali - (scheda n.25 - nucleo di **Cà Mancini**) in scala 1:2.000 sono compatibili solo contenuti ampliamenti dell'edificio esistente e comunque da ubicarsi all'esterno della perimetrazione PAI.

#### **4.Intervento diretto**

Per interventi su singoli lotti con superficie minima di 450 mq.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

R - funzioni abitative

#### **7.Usi ammessi**

C - funzioni commerciali

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

T1 – alberghi.

### **8.Usi incongrui**

U - altri usi in atto alla data di adozione del presente PRG.

Gli usi incongrui sono ammessi fino al cessare dell'attività in atto. Al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi agli usi previsti.

### **9.Tipi di intervento**

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti: tutti i tipi di intervento.

Per gli usi ammessi:

- ristrutturazione edilizia senza aumento di S.U.L. e manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

## **ART. 30 - ZONA URBANISTICA B1.1 ZONA INSEDIATA DI RISTRUTTURAZIONE**

### **Zona Territoriale Omogenea B**

#### **1.Generalità**

E' costituita da tessuti edificati per i quali il P.R.G. riconosce la necessità di procedere con interventi di riordino del tessuto edilizio, nonché con il trasferimento delle attività incongrue (cfr. elaborato P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali - Pian di San Paolo - Scheda n.16).

#### **2.Parametri**

IT = 0,65 mc/mq

H max = 7,50 m

VL = 0,50 di Hf;

DC = m 5,00;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti N.T.A.;

IC = 0,50 della SF;

Vp = minimo 40% della SF;

Sp = massimo 25% dell'area scoperta di pertinenza.

Opere di urbanizzazione:

- le aree destinate a spazi di sosta e parcheggio pubblico sono definite in relazione a quanto stabilito ai successivi articoli relativi agli usi ammessi;
- spazi a verde attrezzato e di quartiere = 3 mq per abitante teorico insediabile.

#### **3.Prescrizioni di zona**

L'intervento è subordinato alla realizzazione a cura dei soggetti attuatori ed alla cessione gratuita al Comune delle aree per parcheggi pubblici di cui agli usi R.

In relazione alla particolare localizzazione della Zona B1.1 è facoltà della Giunta Comunale ammettere la monetizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria (e delle relative opere di sistemazione dei suoli, arredo e piantumazione richieste) di cui al precedente punto 2.Parametri (con esclusione delle aree destinate a parcheggio pubblico).

Le aree che sono oggetto di monetizzazione in sede di formazione del Piano Particolareggiato di attuazione devono essere destinate a verde privato con vincolo di inedificabilità.

Le somme introitate devono essere depositate in uno specifico capitolo del Bilancio Comunale che s'intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal P.R.G.

Per quanto riguarda la Zona urbanistica B1.1 rappresentata nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali - (scheda n.16 - nucleo di **Pian di San Paolo**) in scala 1:2.000 le volumetrie ammesse sono realizzabili esclusivamente nell'ambito di edificazione

individuato. Le aree comprese nel perimetro dello strumento attuativo ed identificate con specifica simbologia areale (rigato verticale in colore nero) sono prive di capacità insediativa ed in sede di attuazione del Piano dovranno essere destinate a verde pubblico e/o a verde privato non edificabile. Pertanto le volumetrie ammesse sono da computarsi in relazione all'indice IT, di cui al precedente punto 2 .Parametri, che deve essere applicato alle sole superfici delle zone urbanistiche B1.1 e B3 comprese nel perimetro dello strumento urbanistico attuativo.

L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- Le aree identificate con specifica simbologia areale dovranno essere inerbite e piantumare con appropriate essenze autoctone, che con il loro apparato radicale contribuiranno a migliorare le attuali condizioni di stabilità, limitando l'infiltrazione nei terreni.
- tali aree dovranno essere inoltre dotate di canalette per la raccolta ed il convogliamento delle acque, comprese quelle raccolte dall'adiacente carreggiata stradale che attualmente recapitano a dispersione sull'area.
- per quanto riguarda le aree identificate con specifica simbologia areale ubicate lungo il fosso, che corre lateralmente sul lato ovest dell'area, dovrà essere garantita la regolare pulizia e manutenzione di detto impluvio, in modo che mantenga nel tempo la sua efficienza.
- Ove si preveda lo scarico di acque provenienti dall'area nel fosso esistente, nell'ambito dello strumento attuativo dovrà essere condotta una valutazione idraulica sull'idoneità del corpo ricettore allo smaltimento della portata attuale, gravata da quella in progetto.
- In ordine a quanto emerso dalla relazione geologica, il conseguimento di una condizione statica affidabile può essere soddisfatta solo provvedendo al drenaggio delle acque che si infiltrano nel sottosuolo e alla regimazione delle acque superficiali, contribuendo nel contempo a prevenire potenziali negative evoluzioni geomorfologiche.
- Dovrà essere pertanto progettata in sede di formazione dello strumento attuativo su tutta la zona una rete di dreni capaci di captare le acque presenti nella coltre eluvio - colluviale e convogliarle in recapiti idonei, a debita distanza dalla zona da urbanizzare. Si dovrà inoltre realizzare sull'intera area un sistema regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta delle acque superficiali.
- Per quanto attiene alla capacità insediativa dell'intervento l'indice IT di cui al precedente punto 2.Parametri si applica relativamente alle superfici comprese nel perimetro dello strumento attuativo, al netto delle aree con edificabilità nulla identificate con specifica simbologia areale (rigato verticale in colore nero).

#### **4.Intervento diretto**

Per interventi su singoli lotti con superficie minima di 700 mq.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

## **6.Usi previsti**

R - funzioni abitative

C - funzioni commerciali nella misura massima del 40% della S.U.L. prevista.

## **7.Usi incongrui**

U - altri usi in atto

Gli usi produttivi in atto sono ammessi fino al cessare dell'attività.

Al cessare dell'attività è prescritta la riconversione degli spazi e dei volumi agli usi previsti.

## **8.Tipi di intervento**

Manutenzione ordinaria e straordinaria negli interventi volti alla conservazione degli usi in atto.

Demolizione e ricostruzione per la riconversione delle aree agli usi previsti.

Nuova edificazione.

## **9.Specifiche opportunità di intervento**

/

## **ART. 31 - ZONA URBANISTICA B1.2**

### **ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

#### **Zona Territoriale Omogenea B**

##### **1.Generalità**

E' costituita da zone urbanizzate del capoluogo per i quali il P.R.G. riconosce la necessità di procedere con interventi di riqualificazione e riordino con l'edificazione di limitate volumetrie da destinare ad attività commerciali e terziarie volte alla riqualificazione e potenziamento del centro capoluogo.

##### **2.Parametri**

IT = 1,50 mc/mq

H max = 4,00 m relativamente ai fronti prospicienti la piazza esistente

Opere di urbanizzazione:

- le aree destinate a spazi di sosta e parcheggio pubblico sono definite in relazione a quanto stabilito ai successivi articoli relativi agli usi ammessi;
- spazi a verde attrezzato e di quartiere = 3 mq per abitante teorico insediabile.

##### **3.Prescrizioni di zona**

In relazione alla particolare localizzazione della Zona B1.2 di ristrutturazione urbanistica, di cui al presente articolo, nel contesto insediato del capoluogo ed alla proprietà pubblica delle aree interessate, è ammessa l'eventuale delocalizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 2.Parametri., secondo quanto stabilito dal progetto preliminare di insieme con previsioni planivolumetriche di attuazione dell'intervento.

In sede di approvazione del progetto preliminare di insieme prescritto saranno stabilite le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, di zona urbanistica, dai fabbricati esistenti da rispettare nell'attuazione degli interventi ammessi.

Tali distanze, in relazione alla particolare ubicazione della Zona B1.2 di ristrutturazione urbanistica possono essere previste in misura minima o eventualmente nulla, qualora risultino necessarie per la reale fattibilità degli interventi, alla organizzazione funzionale degli spazi, degli edifici e delle destinazioni d'uso previste nello Strumento Urbanistico Attuativo.

##### **4.Intervento diretto**

Intervento edilizio diretto accompagnato da progetto planivolumetrico come definito dalla deliberazione della Giunta Provinciale n.247 del 6 luglio 2006.

## **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

## **6.Usi previsti**

C1 - Vendita al dettaglio

C2 - Esercizio pubblico

C3- Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria (è esclusa la residenza del personale addetto)

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

T - funzioni ricettive, turistiche, ludiche (sono escluse le discoteche)

## **7.Tipi di intervento**

tutti gli interventi.

## **8.Specifiche opportunità di intervento**

/

## **ART. 32 - ZONA URBANISTICA B1.3**

### **ZONA INSEDIATA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**

#### **Zona Territoriale Omogenea B**

##### **1.Generalità**

E' costituita da zone edificate del capoluogo per i quali il P.R.G. riconosce la necessità di procedere alla rilocalizzazione delle strutture di servizio esistenti e di attuare interventi di sostituzione edilizia, riqualificazione e riordino attraverso l'edificazione di nuove volumetrie da destinare a residenza e ad attività commerciali e terziarie volte alla riqualificazione e potenziamento del centro capoluogo.

##### **2.Parametri**

IT = 1,50 mc/mq

H max = 9,50 m

VL = 0,50 di Hf;

DC = m 5,00;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti N.T.A.;

IC = 0,50 della SF;

Vp = minimo 40% della SF;

Sp = massimo 25% dell'area scoperta di pertinenza.

Opere di urbanizzazione:

- le aree destinate a spazi di sosta e parcheggio pubblico sono definite in relazione a quanto stabilito ai successivi articoli relativi agli usi ammessi;
- spazi a verde attrezzato e di quartiere = 3 mq per abitante teorico insediabile.

##### **3.Prescrizioni di zona**

L'intervento è subordinato alla realizzazione a cura dei soggetti attuatori ed alla cessione gratuita al Comune delle aree per parcheggi pubblici di cui agli usi ammessi.

In relazione alla particolare localizzazione della Zona B1.3 è facoltà della Giunta Comunale ammettere la monetizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria (e delle relative opere di sistemazione dei suoli, arredo e piantumazione richieste) di cui al precedente punto 2.Parametri (con esclusione delle aree destinate a parcheggio pubblico).

Le aree che sono oggetto di monetizzazione in sede di formazione del Piano Particolareggiato di attuazione devono essere destinate a verde privato con vincolo di inedificabilità.

Le somme introitate devono essere depositate in uno specifico capitolo del Bilancio Comunale che s'intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal P.R.G.

Per interventi atti a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche in fabbricati privi di interesse storico culturale occupati da portatori di handicap, sono

consentite soluzioni edilizie a confine, se concordate tra le parti, e secondo gli allineamenti esistenti dal filo strada.

#### **4. Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato), ed in relazione alla stipula di una Convenzione tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

#### **5. Strumento urbanistico attuativo**

Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

#### **6. Usi previsti**

- R - funzioni abitative
- C - funzioni commerciali
- D - funzioni direzionali

#### **7. Usi incongrui**

- U - altri usi in atto

Al cessare dell'attività è prescritta la riconversione degli spazi e dei volumi agli usi previsti.

#### **8. Tipi di intervento**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, di ampliamento nella misura massima del 10% della volumetria preesistente alla data di adozione delle presenti norme per gli interventi volti alla conservazione degli usi di servizio pubblico in atto.

Demolizione e ricostruzione per la riconversione delle aree agli usi previsti.

Nuova edificazione.

#### **9. Specifiche opportunità di intervento**

/

## ART. 33 - ZONA URBANISTICA B2 ZONA INSEDIATA DI RIQUALIFICAZIONE

### Zona Territoriale Omogenea B

#### 1.Generalità

E' costituita da tessuti edificati per i quali il P.R.G. riconosce la necessità di procedere con interventi di riqualificazione degli insediamenti in relazione all'avvenuta dismissione delle attività produttive esistenti connesse all'attività agricola.

#### 2.Parametri

V = volumetria esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

N = numero massimo di alloggi:

- per quanto attiene agli interventi ammessi relativi alla zona **B2.1** localizzata nel centro abitato di Santa Maria di Antico – Tav. P3.2 in scala 1:2.000 sono ammessi dodici alloggi con S.U.L. non superiore a mq 120 per alloggio e H max = 7,50 m;
- per quanto attiene agli interventi ammessi relativi alla zona **B2.3** di cui all'elaborato P4 Zonizzazione dei nuclei rurali -Scheda 14 – Cà di Lello sono ammessi dieci alloggi con S.U.L. non superiore a mq 120 per alloggio e H max = 4,50 m;

VL = 0,50 di Hf;

DC = m 5,00;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti N.T.A.;

IC = 0,50 della SF;

Vp = minimo 40% della SF;

Sp = massimo 25% dell'area scoperta di pertinenza.

Opere di urbanizzazione:

- le aree destinate a spazi di sosta e parcheggio pubblico sono definite in relazione a quanto stabilito ai successivi articoli relativi agli usi ammessi;
- spazi a verde attrezzato e di quartiere = 3 mq per abitante teorico insediabile.

#### 3.Prescrizioni di zona

La superficie minima di intervento è individuata nella cartografia di P.R.G. dal perimetro dello strumento urbanistico preventivo di attuazione (Piano Particolareggiato di iniziativa privata).

I soggetti attuatori procedono alla progettazione ed in ogni caso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente P.R.G. (aree destinate a verde, parcheggi, strade, ecc.).

Tali opere ed aree definite in relazione al parametro Opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 2.Parametri, devono essere realizzate a cura dei soggetti attuatori e cedute gratuitamente al Comune in relazione a quanto stabilito dalla Convenzione da

stipularsi con l'Amministrazione Comunale e comunque prima del rilascio dell'abitabilità relativa alle volumetrie concesse e realizzate.

Le aree di cessione destinate a verde pubblico sono sistemate a cura dei soggetti attuatori a prato e piantumate nella misura di un elemento arboreo, di altezza all'impianto non inferiore a m 3,00, ogni 100 mq di superficie verde.

Anche i criteri ed i tempi per la manutenzione delle aree sistemate a verde pubblico e delle alberature messe a dimora sono definiti in sede di formazione della Convenzione che fa parte integrante del Piano Particolareggiato di attuazione.

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, per gli immobili eventualmente preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In relazione alla particolare localizzazione della zona **B2.1** è facoltà della Giunta Comunale ammettere la monetizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria (e delle relative opere di sistemazione dei suoli, arredo e piantumazione richieste) di cui al precedente punto 2. Parametri (con esclusione delle aree destinate a parcheggio pubblico).

Le aree che sono oggetto di monetizzazione in sede di formazione del Piano Particolareggiato di attuazione devono essere destinate a verde privato con vincolo di inedificabilità.

Le somme introitate devono essere depositate in uno specifico capitolo del Bilancio Comunale che s'intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal P.R.G.

Nella Zona urbanistica B2.1 identificata con il codice **PR14** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.2 in scala 1:2.000 (Santa Maria di Antico – Zonizzazione del territorio) le volumetrie ammesse sono realizzabili esclusivamente nell'ambito di edificazione individuato.

Le aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato identificate con specifica simbologia areale sono prive di capacità insediativa ed in sede di approvazione del P.P. dovranno essere destinate a dotazioni territoriali e/o a verde privato B3.

Inoltre l'utilizzo a scopi edificatori degli ambiti di edificazione è comunque subordinato al puntuale rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Salvaguardia della zona di scarpata a monte lasciandola a verde, provvedendo all'eventuale infoltimento della vegetazione esistente, dotandola inoltre di una rete di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.
- Si dovrà provvedere al rifacimento lungo il piede della suddetta scarpata, che delimita a sud est il settore edificabile, dell'opera di contenimento in parte deteriorata. Il progetto esecutivo dovrà essere depositato al competente Servizio Difesa del Suolo, ai sensi della

vigente normativa antisismica. L'opera di contenimento dovrà essere assolutamente munita di drenaggio a tergo e di canaletta lungo la sommità, per la raccolta delle acque provenienti dal versante sovrastante.

- Dovranno essere evitate dispersioni incontrollate di acque e sovraccarichi indotti a valle, per non aggravare la situazione d'instabilità presente.
- Dovrà essere valutato se ricorrere ad interventi di consolidamento, per garantire la stabilità della scarpata che raccorda verso valle l'ambito di edificazione al pendio.

Per quanto attiene alla Zona urbanistica **B2.3** residenziale di riqualificazione localizzata nel nucleo di **Cà di Lello** e rappresentata nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali – (scheda n.14) in scala 1:2.000, si prescrive la salvaguardia della scarpata di raccordo con la strada comunale ed il posizionamento delle costruzioni a debita distanza dal ciglio della stessa.

#### **4.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato), ed in relazione alla stipula di una Convenzione tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

#### **6.Usi previsti**

R- funzioni abitative

#### **7.Tipi di intervento**

Tutti i tipi di intervento

## **ART. 34 - ZONA URBANISTICA B3 ZONA RESIDENZIALE A VERDE PRIVATO**

### **Zona Territoriale Omogenea B**

#### **1.Generalità**

Tessuti edificati con presenza di aree di pertinenza organizzate a parco/giardino rilevanti, meritevoli di tutela e valorizzazione.

#### **2.Parametri**

V = volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

H max = 8,50 m nel centro capoluogo o superiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

H max = 7,50 m nelle frazioni o superiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

VL = 0,50 di Hf;

DC = m 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti N.T.A.;

IC = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

Vp = preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

Sp = massimo 25% dell'area scoperta di pertinenza e con una superficie max di 200 mq.

#### **3.Prescrizioni di zona**

Tutela e valorizzazione del verde esistente.

Per interventi atti a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche in fabbricati privi di interesse storico culturale occupati da portatori di handicap, sono consentite soluzioni edilizie a confine, se concordate tra le parti, e secondo gli allineamenti esistenti dal filo strada.

#### **4.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

R - funzioni abitative.

#### **7.Usi ammessi**

C - funzioni commerciali;

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;

S - funzioni di servizio;

## **8.Usi incongrui**

U - altri usi in atto.

Gli usi incongrui sono ammessi fino al cessare dell'attività in atto. Al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi agli usi previsti.

## **9.Tipi di intervento**

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per usi previsti:

- tutti i tipi di intervento.

Per gli usi ammessi:

- ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria negli interventi volti alla conservazione degli usi in atto
- tutti i tipi di intervento per la riconversione degli spazi agli usi previsti.

## **10.Specifiche opportunità di intervento**

Nei lotti su cui insistono fabbricati monofamiliari è ammesso un ampliamento fino ad un max di 100 mq. di S.U.L. per la realizzazione di un secondo alloggio a condizione che sia rispettato inoltre l'indice  $IF = 1,25$  mc/mq di superficie fondiaria e fino ad un max complessivo a fine intervento di 300 mq. di S.U.L., nel rispetto dei parametri fissati, e alle condizioni successive:

- la S.U.L. max è da computare al lordo della S.U.L. destinata a usi non residenziali;
- in presenza di usi incongrui l'opportunità di intervento è subordinata alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Nei lotti edificati in cui sono preesistenti destinazioni residenziali sono ammessi ampliamenti fino ad un max di 100 mq di S.U.L. residenziale (Uso R1) o per accessori alla residenza (uso R2) sempre a condizione che sia rispettato l'indice  $IF$  di 1,25 mc/mq.

## **ART. 35 – ZONA URBANISTICA B4 ZONA RESIDENZIALE COMPRESA NEI NUCLEI DI INTERESSE STORICO CULTURALE**

### **Zona Territoriale Omogenea B**

#### **1.Generalità**

Tessuti edificati compresi nei nuclei di interesse storico culturale a matrice residenziale, in cui gli edifici anche se non di particolare valore architettonico, determinano un valore d'insieme da conservare.

#### **2.Parametri**

V = Relativamente agli edifici non classificati di valore storico, monumentale, architettonico e ambientale sottoposti a vincolo conservativo è ammesso un incremento massimo del 20,00% del volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. finalizzato alla formazione di S.U.L. destinate a servizi alla residenza e a modesti incrementi della S.U.L. abitativa;

H max = 7,50 m o superiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

VL = 0,50 m o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DC = m 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti N.T.A.;

IC = 0,50 SF o superiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

Vp = minimo 30% della SF;

Sp = massimo 25% dell'area scoperta di pertinenza.

#### **3.Prescrizioni di zona**

Gli interventi sono rivolti al riordino del tessuto edificato e al recupero a fini residenziali dei volumi esistenti, nel rispetto delle permanenze storiche, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto attiene agli edifici e manufatti di valore storico - culturale individuati negli elaborati di P.R.G. con specifica simbologia areale, gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di quanto stabilito al successivo art.55 e di quanto stabilito dalle Prescrizioni Normative di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto attiene agli edifici rappresentati negli elementi cartografici di P.R.G. privi di interesse storico culturale che siano in condizioni di degrado, sono ammessi interventi volti al recupero e/o alla ricostruzione delle volumetrie preesistenti, previa presentazione di adeguata documentazione relativa ai fabbricati stessi.

Per interventi atti a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche in fabbricati privi di interesse storico culturale occupati da portatori di handicap, sono

consentite soluzioni edilizie a confine, se concordate tra le parti, e secondo gli allineamenti esistenti dal filo strada.

Per quanto riguarda le zone residenziali B4 relative al nucleo di **Cà Migliore** rappresentate, nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali – (scheda n.2) in scala 1:2.000 si stabilisce che, poiché le suddette zone ricadono parzialmente all'interno di una zona PAI normata con l'art. 16, gli interventi sono subordinati a quanto prescritto dal medesimo art.16 - Aree di possibile evoluzione del dissesto e frane quiescenti - delle Norme Tecniche del PAI.

Per quanto attiene alla zona B4 costituente il nucleo di **Cà d'Ambrogio** rappresentata nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali – (scheda n.7) in scala 1:2.000, si stabilisce che gli interventi siano subordinati a quanto prescritto dall'art.16 - Aree di possibile evoluzione del dissesto e frane quiescenti - delle Norme Tecniche del PAI.

#### **4.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

R - funzioni abitative.

#### **7.Usi ammessi**

C - funzioni commerciali

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

T1 – alberghi

#### **8.Usi incongrui**

U - altri usi in atto.

Gli usi incongrui sono ammessi fino al cessare dell'attività in corso; al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi agli usi previsti.

#### **9.Tipi di intervento**

Per gli usi previsti:

- tutti gli interventi conservativi, adeguativi e manutentori, nel rispetto delle caratteristiche originarie dei fabbricati di impianto storico.

Per gli usi ammessi relativi ad edifici non sottoposti a vincolo conservativo individuati nelle cartografie del presente P.R.G.:

- ristrutturazione edilizia con aumento di volume nella misura massima del 20,00% del volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

- manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria negli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- ristrutturazione edilizia per la riconversione degli spazi agli usi previsti, nel rispetto delle caratteristiche originarie dei fabbricati di impianto storico e delle prescrizioni di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **ART.36 - ZONA URBANISTICA B5 ZONA PREVALENTEMENTE INSEDIATA DESTINATA ALLA RESIDENZA TURISTICA NON PERMANENTE**

### **Zona Territoriale Omogenea B**

#### **1.Generalità**

Corrisponde alle zone prevalentemente insediate nelle quali sono ammesse destinazioni residenziali di tipo turistico non permanenti in relazione allo stato insediativo preesistente alla data di adozione del presente P.R.G., attuato sulla base della zonizzazione del Piano di Fabbricazione previgente.

La zona urbanistica B5 è costituita da lotti edificati o ineditati interclusi in aree già urbanizzate per i quali il presente P.R.G. ammette il completamento dell'edificazione ai fini residenziali non permanenti.

#### **2.Parametri**

IF = 0,35 mc/mq;

H max = 7,50;

VL = 0,50 di Hf;

DC = m 5,00;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

IC = 0,50 della SF;

Vp = minimo 40% della SF;

Sp = massimo 25% dell'area scoperta di pertinenza;

Superficie minima di intervento = 1.000 mq.

#### **3.Prescrizioni di zona**

Particolare attenzione deve essere riposta, sentito il parere vincolante del Tecnico responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, nella scelta dei materiali edilizi, anche in relazione alle Prescrizioni Normative di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare devono essere valutati:

- a) gli elementi edilizi di copertura, sia per quanto riguarda la loro tipologia, che per quanto attiene al loro colore;
- b) gli eventuali colori per le tinteggiature esterne che devono essere improntati al massimo rispetto del paesaggio ed alla maggiore limitazione possibile dell'impatto visivo, nel caso non si voglia preferire manufatti in pietra locale o mattoni a faccia vista;
- c) i serramenti esterni, che debbono essere previsti in legno naturale o verniciato, con esclusione assoluta di tapparelle avvolgibili.

Per interventi atti a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche in fabbricati privi di interesse storico culturale occupati da portatori di handicap, sono

consentite soluzioni edilizie a confine, se concordate tra le parti, e secondo gli allineamenti esistenti dal filo strada.

Poiché parte delle Zone urbanistiche B5 risulta gravata dalle perimetrazioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca che individuano aree in dissesto da assoggettare a ricognizione e verifica, per fenomeni attivi e quiescenti di cui all'art.17 del PAI, si stabilisce che, salvo procedure di ripermetrazione supportate da verifiche geologiche e deliberate dal Consiglio Comunale, le edificazioni saranno consentite solo nelle zone non gravate dal suddetto vincolo.

#### **4.Intervento diretto**

/

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

R - funzioni abitative.

#### **7.Usi ammessi**

/

#### **8.Tipi di intervento**

Tutti i tipi di intervento.

## **ART. 37 – ZONA URBANISTICA C1 ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE INTEGRATA**

### **Zona Territoriale Omogenea C**

#### **1.Generalità**

Zone residenziali integrate di nuovo impianto destinate prioritariamente a soddisfare il fabbisogno abitativo ed in cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con la residenza nella misura massima del 25% della volumetria complessiva.

#### **2.Parametri**

IT =7.000 mc/ ha

Opere di urbanizzazione:

- strada di servizio all'insediamento = come previsto dal progetto dello Strumento Urbanistico Attuativo;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico = 3,00 mq/25 mq di S.U.L.;
- spazi a verde attrezzato e di quartiere = 3,00 mq per abitante teorico insediabile di cui all'art.18, comma 4, della L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e s.m.i. con dotazione vegetazionale minima di un albero di alto fusto e di 10 arbusti ogni 50 mq di superficie, scelti tra le essenze autoctone o naturalizzate, e da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art.3 del D.M. 1444/1968 (stabiliti in 12 mq/abitante) ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive.

P1 per usi non residenziali = S.U.L. x standard relativo all'uso previsto,

H max = 8,50 m nel centro capoluogo;

H max = 7,50 m nelle frazioni;

DC = 5,00 m;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = come previsto dal Piano Particolareggiato;

IC = 0,40 della SF;

VL = 0,50 di Hf;

Vp = 40 % della SF;

Sp = 25 % dell'area scoperta di pertinenza.

#### **3.Prescrizioni di zona**

La superficie minima di intervento è individuata nella cartografia di P.R.G. dal perimetro del Piano Particolareggiato. I soggetti attuatori procedono alla progettazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente P.R.G. (aree destinate a verde, parcheggi, strade, ecc.).

Tali opere ed aree (eventualmente individuate di massima in cartografia di P.R.G. all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato) devono essere cedute gratuitamente al Comune in relazione a quanto stabilito dalla Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale e comunque prima del rilascio dell'abitabilità relativa alle volumetrie concesse e realizzate.

Le aree di cessione destinate a verde pubblico sono sistemate a cura dei soggetti attuatori a prato e piantumate nella misura di un elemento arboreo, di altezza all'impianto non inferiore a m 3,00, ogni 100 mq di superficie verde.

Anche i criteri ed i tempi per la manutenzione delle aree sistemate a verde pubblico e delle alberature messe a dimora sono definiti in sede di formazione della Convenzione che fa parte integrante del Piano Particolareggiato di attuazione.

In sede di formazione dello Strumento Urbanistico Attuativo e della Convenzione che ne costituisce parte integrante, in casi specifici e a discrezione della Giunta, è ammessa la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria destinate a verde attrezzato.

Le aree che sono oggetto di monetizzazione in sede di formazione del Piano Particolareggiato di attuazione devono essere destinate a verde privato con vincolo di inedificabilità.

Le somme introitate devono essere depositate in uno specifico Capitolo del Bilancio comunale che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal P.R.G.

Per quanto attiene alle zone urbanistiche ubicate nel centro di Santa Maria d'Antico e identificate con specifica simbologia puntuale (1) è prescritta l'attuazione mediante l'approvazione di un Piano Particolareggiato unitario. In sede di formazione della Convenzione che costituisce parte integrante del Piano Particolareggiato unitario devono essere definite, fra l'altro, le modalità di cessione onerosa all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti attuatori, delle aree di cui alla zona S1-(1).

Nella Zona urbanistica C1 identificata con il codice **PR3** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1:2.000, gli indici di cui al precedente punto 2 Parametri si applicano esclusivamente agli ambiti di edificazione.

Le aree comprese nel perimetro di piano particolareggiato identificate con specifica simbologia areale (rigato verticale in colore nero) sono prive di capacità insediativa ed in sede di approvazione del P.P. dovranno essere destinate a verde pubblico S4 e a verde privato B3. Inoltre l'utilizzo a scopi edificatori degli ambiti di edificazione è comunque subordinato al puntuale rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Lo strumento attuativo dovrà essere corredato da uno studio geologico - geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ e in laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica del terreno ed alla definizione dei parametri geomeccanici dei litotipi presenti. Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità globali e locali nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche.
- Al fine di abbattere le pressioni interstiziali neutre presenti all'interno della coltre detritica e al fine di contrastare l'evoluzione dell'area in frana, condizioni ritenute essenziali per la

- stabilità dell'intero versante, dovrà essere realizzata un'estesa rete di dreni profondi, opportunamente dimensionata e con modalità da definirsi in sede di strumento attuativo.
- Nel contesto in questione assume particolare importanza la piantumazione delle Zone B3 ed S4 con essenze vegetali autoctone, nella misura di cui ai precedenti commi 2° e 3°, che con il loro apparato radicale opereranno un netto miglioramento in termini di stabilità, conferendo quindi un maggior grado di sicurezza alla residua superficie da edificare
  - Per non compromettere la stabilità del versante si dovranno assolutamente evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, comunque sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate.
  - Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico dell'area.
  - Tutte le operazioni di sbancamento per la realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione andranno precedute dalla esecuzione di idonee opere di contenimento drenate.
  - L'intera zona dovrà essere dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni fondali.

Nella Zona urbanistica C1 identificata con il codice **PR5** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1.2.000, gli indici di cui al precedente punto 2 Parametri si applicano al complesso delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato.

Le aree comprese nel perimetro di P.P. identificate con specifica simbologia areale (rigato verticale in colore nero) in sede di approvazione del P.P. dovranno essere destinate a verde privato.

Inoltre per l'attuazione degli interventi ammessi si raccomanda di evitare tagli significativi di versante e di minimizzare i riporti, comunque sempre da presidiarsi con opere di contenimento drenate.

Lo strumento attuativo dovrà essere supportato da una puntuale indagine di dettaglio, basata su un'adeguata campagna geognostica e verifiche di stabilità globali e locali, sullo stato attuale e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche.

Nella Zona urbanistica C1 identificata con il codice **PR9** oggetto di ripermimetrazione e rappresentate nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1:2.000, gli interventi ammessi sono subordinati alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- Dovrà essere realizzata un'adeguata rete di drenaggi.
- L'edificazione dovrà essere concentrata nelle zone a minore acclività, al fine di limitare le movimentazioni di terreno sul pendio.
- Dovranno sempre essere presidiati i tagli di versante, così come le zone di riporto con idonee opere di contenimento drenate.
- Per gli edifici in progetto dovranno essere previste e attuate fondazioni profonde.

Per quanto riguarda le Zone C1 identificate con specifico codice **PR16** in sede di formazione dello strumento attuativo, a tutela del fosso esistente, occorre individuare una

zona di rispetto inedificabile e accessibile della larghezza non inferiore a 10 metri, misurata dal piede dell'argine o dal ciglio di sponda da destinarsi a verde.

La redazione dello strumento attuativo sarà comunque condizionata dalle risultanze di un puntuale studio idraulico, volto alla individuazione di eventuali aree esondabili, che non potranno essere utilizzate per l'edificazione.

Detto studio, condotto con tempi di ritorno duecentennali, dovrà tener conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e a valle della zona interessata e di eventuali accessori (attraversamenti, tombinamenti, ecc.), che potrebbero influire sul regolare deflusso delle acque.

Per quanto riguarda la Zona urbanistica C1 rappresentata nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali – (scheda n.16 - nucleo di **Pian di San Paolo**) in scala 1:2.000 gli interventi edilizi ammessi sono subordinati alle seguenti prescrizioni:

- A supporto dello strumento attuativo dovrà essere prodotto un puntuale studio geologico-geotecnico che contempri un'adeguata campagna geognostica, comprensivo di verifiche di stabilità condotte, in condizioni statiche e dinamiche, sui profili di progetto più critici che comprendano una significativa parte del versante a monte.
- Considerata la significativa pendenza dell'area si dovranno prevedere tipologie edilizie quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti, comunque sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate.
- Ai fini della stabilità assume particolare rilevanza la realizzazione di dreni profondi, atti ad intercettare ed allontanare velocemente le acque d'infiltrazione. Nell'ambito dello strumento attuativo dovrà essere quindi studiata e proposta un'adeguata rete di drenaggio opportunamente illustrata e relazionata.
- Tutta l'area dovrà essere dotata di un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta, delle acque superficiali anche provenienti dal versante sovrastante.
- è prescritto un franco di sicurezza a verde privato non edificabile, di almeno di 10 m, dal piede della scarpata che delimita superiormente l'area in argomento, valutando con opportune verifiche la necessità di ricorrere ad interventi di consolidamento per garantirne la stabilità.

Su tutte le zone urbanistiche C1 ove la campagna geognostica ha evidenziato la presenza di acqua nei terreni, si prescrive l'esecuzione di un accurata regimazione delle acque meteoriche e la captazione delle acque sotterranee, attraverso l'esecuzione di trincee drenanti.

Le acque così raccolte andranno quindi convogliate con condotte a tenuta e smaltite lontano dalle aree da urbanizzare.

#### **4. Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato), ed in relazione alla stipula di una Convenzione tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

### **5.Strumento urbanistico attuativo**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;  
Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

### **6.Usi previsti**

R - funzioni abitative (le Superfici Utili Lorde S.U.L. relative alle funzioni abitative previste sono prescritte in misura non inferiore al 75% della S.U.L. complessiva ammessa nella zona urbanistica C1)

### **7.Usi ammessi**

C - funzioni commerciali

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

T1 - alberghi.

Le S.U.L. relative agli usi ammessi di cui al presente punto 7 sono prescritte in misura non superiore al 25% della S.U.L. complessiva ammessa nella zona urbanistica C1.

### **8.Tipi di intervento**

tutti i tipi di intervento.

## ART. 38 – ZONA URBANISTICA C2 ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

### Zona Territoriale Omogenea C

#### 1.Generalità

Zone residenziali di nuovo impianto individuate in relazione sia alla limitata capacità insediativa ed estensione, sia per la loro collocazione.

In tali zone è prevista l'attuazione per intervento edilizio diretto subordinato formazione di un progetto preliminare di insieme delle aree interessate ed alla stipula di specifica convenzione.

#### 2.Parametri

IF = 0,65 mc/ mq;

Opere di urbanizzazione:

- viabilità distributiva e di servizio all'insediamento = come previsto dal progetto preliminare di insieme
- spazi di sosta e parcheggio pubblico = 3,00 mq/25 mq di S.U.L.
- spazi a verde attrezzato e di quartiere = 3,00 mq per abitante teorico insediabile di cui all'art.18, comma 4, della L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e s.m.i. con dotazione vegetazionale minima di un albero di alto fusto e di 10 arbusti ogni 50 mq di superficie, scelti tra le essenze autoctone o naturalizzate, e da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art.3 del D.M. 1444/1968 (stabiliti in 12 mq/abitante) ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive.

P1 per usi non residenziali = S.U.L. x standard relativo all'uso previsto;

H max = 8,50 m nel centro capoluogo;

H max = 7,50 m nelle restanti frazioni;

DC = 5,00 m;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = come previsto dal previsto dal progetto preliminare di insieme

IC = 0,40 SF;

VL = 0,50 di Hf;

Vp = 40 % della SF;

Sp = 25 % dell'area scoperta di pertinenza.

#### 3.Prescrizioni di zona

La superficie minima di intervento è individuata nella cartografia di P.R.G. dal perimetro del progetto preliminare di insieme. I soggetti attuatori procedono alla progettazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste (aree destinate a verde, parcheggi, strade, ecc.).

Tali opere devono essere cedute gratuitamente al Comune in relazione a quanto stabilito dalla Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale e comunque prima del rilascio dell'abitabilità relativa alle volumetrie concesse e realizzate.

Le aree di cessione destinate a verde pubblico sono sistemate a cura dei soggetti attuatori a prato e piantumate nella misura di un elemento arboreo, di altezza all'impianto non inferiore a m 3,00, ogni 100 mq di superficie verde.

Anche i criteri e le modalità attinenti alla manutenzione delle aree sistemate a verde pubblico e delle alberature messe a dimora sono definiti in sede di formazione della Convenzione che fa parte integrante del progetto preliminare di insieme.

Fino all'approvazione progetto preliminare di insieme, sugli immobili eventualmente preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In sede di formazione del progetto preliminare di insieme e della Convenzione che ne costituisce parte integrante, in casi specifici e a discrezione della Giunta, è ammessa la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria destinate a verde attrezzato.

Le aree che sono oggetto di monetizzazione in sede di formazione del progetto preliminare di insieme devono essere destinate a verde privato con vincolo di inedificabilità.

Le somme introitate devono essere depositate in uno specifico Capitolo del Bilancio comunale che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal P.R.G.

Nella Zona urbanistica C2 identificata con il codice **PR6** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.1, gli interventi ammessi sono subordinati alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- Tenuto conto della presenza della falda, rilevata a livelli prossimi al piano campagna, si ritiene condizione essenziale alla stabilità del versante prevedere la realizzazione di una rete di dreni profondi, atti a intercettare e smaltire le acque presenti lontano dall'area da urbanizzare.
- Lo schema di drenaggio e le relative modalità esecutive andranno dettagliati nell'ambito dello strumento attuativo.

Nella Zona urbanistica C2 identificata con il codice **PR8** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.1 gli indici di cui al precedente punto 2 Parametri si applicano esclusivamente agli ambiti di edificazione.

Le aree comprese nel perimetro del progetto preliminare di insieme identificate con specifica simbologia areale ( rigato verticale in colore nero) sono prive di capacità insediativa ed in sede di approvazione del progetto preliminare di insieme dovranno essere destinate a verde privato.

- . Inoltre l'utilizzo a scopi edificatori degli ambiti di edificazione è comunque subordinato al puntuale rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Le aree destinate a verde, così come la scarpata esistente, andranno debitamente inerbite, piantumate e dotate di un sistema di regimazione delle acque superficiali, che raccolga anche quelle provenienti dal versante sovrastante, convogliandole per lo smaltimento lontano dalle zone edificabili.
  - In relazione all'acclività dell'area sono da evitare rilevanti movimentazioni di terreno, prevedendo tipologie edilizie a basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante.
  - Per garantire la stabilità dell'area da urbanizzare dovrà essere inoltre valutata la necessità di ricorrere alla esecuzione di drenaggi, lungo le linee di massima pendenza.

Nella Zona urbanistica C2 identificata con il codice **PR11**, oggetto di ripermetrazione e rappresentate nell'elaborato cartografico P3.1, gli interventi ammessi sono subordinati alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- Dovrà essere realizzata un'adeguata rete di drenaggi.
- L'edificazione dovrà essere concentrata nelle zone a minore acclività, al fine di limitare le movimentazioni di terreno sul pendio.
- Dovranno sempre essere presidiati i tagli di versante, così come le zone di riporto con idonee opere di contenimento drenate.
- Per gli edifici in progetto dovranno essere previste e attuate fondazioni profonde.

Per quanto riguarda la zona C2 di espansione residenziale relativa al nucleo di **Cà Migliore** rappresentata, nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali – (scheda n.2) in scala 1:2.000 si prescrive di definire, sul confine posto a contatto con la zona riclassificata nel PAI come possibile evoluzione di dissesto (art.16), una fascia di rispetto inedificabile della larghezza non inferiore a 10 metri che, nell'ambito dello strumento attuativo, potrà essere destinata a verde privato.

Nell'ambito dello strumento attuativo dovrà essere comunque valutata la necessità di ricorrere a dreni, per contrastare il fenomeno di solifluzione che sembra interessare superficialmente l'area.

#### **4.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni del progetto preliminare di insieme ed in relazione alla stipula di una Convenzione tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

R - funzioni abitative.

### **7.Usi ammessi**

C - funzioni commerciali nella misura massima del 10% della volumetria ammessa.

### **8.Tipi di intervento**

tutti i tipi di intervento.

## **ART. 39 - ZONA URBANISTICA C3 ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

### **Zona Territoriale Omogenea C**

#### **1.Generalità**

Zone urbanistiche di nuovo impianto che concorrono alla formazione di aree destinate all'edilizia residenziale, alla riqualificazione urbana e ambientale ed a soddisfare la domanda di servizi di livello urbano

#### **2.Parametri**

IT = 7.000 mc/ Ha;

Opere di urbanizzazione:

- viabilità distributiva e di servizio all'insediamento = come previsto dal progetto dello Strumento Urbanistico Attuativo;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico = 3,00 mq/25 mq di S.U.L.;
- spazi a verde attrezzato e di quartiere = 3,00 mq per abitante teorico insediabile di cui all'art.18, comma 4, della L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e s.m.i. con dotazione vegetazionale minima di un albero di alto fusto e di 10 arbusti ogni 50 mq di superficie, scelti tra le essenze autoctone o naturalizzate, e da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art.3 del D.M. 1444/1968 (stabiliti in 12 mq/abitante) ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive-

P1 per usi non residenziali = S.U.L. x standard relativo all'uso previsto;

H max = 7,50 m;

DC = 5,00 m;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = come previsto dal Piano Particolareggiato;

IC = 0,40 SF;

VL = 0,50 di Hf;

Vp = 40 % della SF;

Sp = 25 % dell'area scoperta di pertinenza.

#### **3.Prescrizioni di zona**

La superficie minima di intervento è individuata nella cartografia di P.R.G. dal perimetro del Piano Particolareggiato di attuazione. I soggetti attuatori procedono alla progettazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste (aree destinate a verde, parcheggi, strade, ecc.).

Tali opere devono essere cedute gratuitamente al Comune in relazione a quanto stabilito dalla Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale e comunque prima del rilascio dell'abitabilità relativa alle volumetrie concesse e realizzate.

Le aree di cessione destinate a verde pubblico sono sistemate a cura dei soggetti attuatori a prato e piantumate nella misura di un elemento arboreo, di altezza all'impianto non inferiore a m 3,00, ogni 100 mq di superficie verde.

Anche i criteri e le modalità attinenti alla manutenzione delle aree sistemate a verde pubblico e delle alberature messe a dimora sono definiti in sede di formazione della Convenzione che fa parte integrante del Piano Particolareggiato di attuazione.

Nella Zona urbanistica C3 identificata con il codice **PR17** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.2 in scala 1:2.000 le volumetrie ammesse, da computarsi in relazione alla Superficie Territoriale dell'intervento, sono realizzabili esclusivamente nell'ambito di edificazione individuato.

Le aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato identificate con specifica simbologia areale (rigato verticale in colore nero), in sede di approvazione dello strumento attuativo dovranno essere destinate a verde privato non edificabile.

#### **4. Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato), ed in relazione alla stipula di una Convenzione tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

#### **5. Strumento urbanistico attuativo**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;  
Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

#### **6. Usi previsti**

R - funzioni abitative.

#### **7. Usi ammessi**

C - funzioni commerciali nella misura massima del 10% della volumetria ammessa.

#### **8. Tipi di intervento**

tutti i tipi di intervento.

## ART. 40 - ZONA URBANISTICA D1 ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

### Zona Territoriale Omogenea D

#### 1.Generalità

Zona totalmente o parzialmente edificata destinata prevalentemente ad attività produttive esistenti e di nuovo impianto.

#### 2.Parametri

UF = 0,60 mq/mq della SF;

H max = 8,00 m;

VL = 0,50 di Hf;

DC = m 5,00 o inferiore se se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

IC = 0,6 della SF;

Vp = minimo 20,00% della SF;

Sp = max 40% dell'area scoperta di pertinenza;

Lotto minimo = 1.000 mq o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

#### 3.Prescrizioni di zona

Altezze superiori a m. 8,00 sono ammesse, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, in relazione a documentate e specifiche esigenze, finalizzate alla realizzazione di impianti tecnici.

Nelle aree interessate dalle prescrizioni del Piano PAI identificate con il codice **PR2** e rappresentate nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1:2.000, salvo eventuale futura procedura di ripermimetrazione, sono ammessi solo gli interventi consentiti dalle relative Norme del Piano PAI, che escludono nuove edificazioni.

Le aree identificate con specifico codice **PR15** risultano gravate nel PAI dell'Autorità di Bacino Interregionale da una zona di possibile evoluzione del dissesto (art.16 Norme del PAI), pertanto solo ed esclusivamente nelle aree ricadenti nei centri abitati o parti di essi di cui alla lettera c), comma 3, dell'art.16 della Norme del PAI potranno attuarsi le previsioni urbanistiche, previa specifica analisi geologica.

Per quanto riguarda le aree di previsione urbanistica ricadenti all'interno di zone PAI, classificate come dissesto per fenomeni attivi (art.14 Norme del PAI), sono invece consentiti i soli interventi dettagliati al comma 3 dell'art.14 delle relative Norme di Piano, che non consentono nuove edificazioni.

#### 4.Intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

## **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

## **6.Usi previsti**

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

S9 = servizi tecnici e tecnologici

N3 = attività di lavorazione agricola per conto terzi

N4 = attività di riparazione di macchine agricole.

## **7.Usi ammessi**

U = usi in atto.

## **8.Usi incongrui**

Attività a rischio di incidente ambientale.

## **9.Tipi di intervento**

Tutti i tipi di intervento.

## **10.Specifiche opportunità di intervento**

E' ammessa la realizzazione di un alloggio, di custodia o del titolare, per lotto fino ad un max di 150 mq di S.U.L., da computarsi nella S.U.L. complessiva, che non potrà superare il 50% della S.U.L. produttiva realizzata.

## **11.Prescrizioni particolari**

Relativamente alle zone urbanistiche D1.1 identificate con specifica simbologia negli elaborati cartografici di P.R.G. il Piano si attua applicando i parametri e le prescrizioni di zona di cui al presente articolo, con esclusione dell'applicazione dell'indice di Utilizzazione Fondiaria UF.

In tali zone, in relazione allo stato di fatto, le Superfici Utili Lorde (S.U.L.) ammesse sono quelle preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., rispetto alle quali è ammesso un incremento in misura non superiore al 20%, fatto salvo il rispetto dei restanti parametri e delle prescrizioni di cui sopra.

## **ART. 41 - ZONA URBANISTICA D2 ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO**

### **Zona Territoriale Omogenea D**

#### **1.Generalità**

Corrisponde alle zone industriali e artigianali che il P.R.G. riserva all'insediamento di nuove attività produttive nell'ambito dei programmi di sviluppo del settore.

#### **2.Parametri**

UT = 5.000 mq/Ha;

Opere di urbanizzazione:

- viabilità distributiva e di servizio all'insediamento = come previsto dal progetto dello Strumento Urbanistico Attuativo;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico = 5% di ST
- spazi a verde attrezzato = minimo del 10% della ST;

H max = 8,00 m;

VL = 0,50 di Hf;

DC = 5,00 m;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

IC = 0,6 della SF;

Vp = minimo 20,00% della SF;

Sp = max 40% dell'area scoperta di pertinenza;

Lotto minimo = 1.000 mq.

#### **3.Prescrizioni di zona**

La superficie minima di intervento è individuata nella cartografia di P.R.G. dal perimetro del Piano Particolareggiato.

I soggetti attuatori procedono alla progettazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente P.R.G. (aree destinate a verde, parcheggi, strade, ecc.).

Tali opere ed aree individuate, di massima, in cartografia di P.R.G. all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato (P.P.) devono essere cedute gratuitamente al Comune in relazione a quanto stabilito dalla Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale e comunque prima del rilascio dell'abitabilità relativa alle volumetrie concesse e realizzate.

Le aree di cessione destinate a verde pubblico sono realizzate a cura dei soggetti privati attuatori, sistemate a prato e piantumate nella misura di un elemento arboreo, di altezza all'impianto non inferiore a m 3,00, e di 5 arbusti ogni 80 mq di superficie a verde.

I criteri ed i tempi per la manutenzione delle aree sistemate a verde pubblico e delle alberature messe a dimora sono definiti in sede di formazione della Convenzione che fa parte integrante del Piano Particolareggiato.

Nel caso che la manutenzione di cui al precedente comma sia convenzionata a carico dei soggetti privati attuatori il Piano, è previsto un incremento della S.U.L. edificabile ammessa nella misura del +15%.

Le aree di cessione destinate a parcheggio pubblico sono realizzate a cura dei soggetti privati attuatori e sono attrezzate con almeno un elemento arboreo, di altezza all'impianto non inferiore a m 3,00 ogni stallo.

Fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato), sugli immobili eventualmente preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto attiene alla zona D2 identificata con specifico codice **PR16** la redazione dello strumento attuativo sarà comunque condizionata dalle risultanze di un puntuale studio idraulico, volto alla individuazione di eventuali aree esondabili, che non potranno essere utilizzate per l'edificazione.

Detto studio, condotto con tempi di ritorno duecentennali, dovrà tener conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e a valle della zona interessata e di eventuali accessori (attraversamenti, tombinamenti, ecc.), che potrebbero influire sul regolare deflusso delle acque.

Relativamente alla zone con destinazione urbanistica D2, ove la campagna geognostica ha evidenziato la presenza di acqua nei terreni, si prescrive l'esecuzione di un accurata regimazione delle acque meteoriche e la captazione delle acque sotterranee, attraverso l'esecuzione di trincee drenanti. Le acque così raccolte andranno quindi convogliate con condotte a tenuta e smaltite lontano dalle aree da urbanizzare.

A titolo cautelativo è prescritto di utilizzare per la realizzazione degli standard la zona in corrispondenza del confine sud dell'area D2, posta in aderenza con la perimetrazione del PAI, in modo tale da posizionare gli edifici ad una certa distanza di sicurezza.”

#### **4.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato).

L'intervento è subordinato ad una Convenzione tra soggetti attuatori e Amministrazione Comunale per la cessione a uso pubblico delle aree destinate alle opere di urbanizzazione richieste.

In sede di progetto si deve dimostrare la dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico dei mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

## **5.Strumento urbanistico attuativo**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;  
Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

In sede di formazione dello Strumento Urbanistico Attuativo possono essere previsti sub compartimenti ai sensi delle leggi vigenti e l'attuazione può essere prevista per stralci funzionali.

Inoltre compete allo Strumento Urbanistico Attuativo reperire le aree pubbliche eventualmente non già individuate sulla cartografia di P.R.G. e rispondenti allo standard, o, se ammessa, proporre la monetizzazione, con esclusione delle aree per parcheggi pubblici che non possono essere monetizzati.

## **6.Usi previsti**

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

S9 = servizi tecnici e tecnologici

N3 = attività di lavorazione agricola per conto terzi

N4 = attività di riparazione di macchine agricole.

## **7.Usi incongrui**

attività a rischio di incidente ambientale.

## **8.Tipi di intervento**

tutti i tipi di intervento.

## **9.Specifiche opportunità di intervento**

E' ammessa la realizzazione di un unico alloggio per ogni lotto edificabile, destinato al titolare o al personale di custodia, con una S.U.L. massima di 150 mq, da computarsi nella S.U.L. complessiva e che non potrà superare il 30% della S.U.L. produttiva ammessa per ogni singolo lotto.

## **ART. 42 - ZONA URBANISTICA D3 ZONA PRODUTTIVA DESTINATA AD ATTREZZATURE LUDICHE ESISTENTI DI USO PUBBLICO**

### **Zona Territoriale Omogenea D**

#### **1.Generalità**

Corrisponde alle zone con presenza di attrezzature private di uso pubblico preesistenti alla data di adozione della Variante al Programma di Fabbricazione pre-vigente di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 18 giugno 1982.

#### **2.Parametri**

IT = 0,05 mq/mq;

H max = 4,50 m;

VL = 0,50;

DC = 5,00 m;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

IC = 0,60 della SF;

Vp = 40% della SF;

Sp = max 20,00% dell'area scoperta di pertinenza con un max di 400 mq.

#### **3.Prescrizioni di zona**

L'attuazione del P.R.G., la conseguente applicazione dell'indice edificatorio IT di cui al precedente punto 2.Parametri e il rilascio del permesso di costruzione sono subordinati alla stipula di specifica Convenzione con il Comune che definisca, fra l'altro, le modalità destinate a disciplinare l'uso pubblico delle attività sportive ammesse volte al potenziamento delle attività turistiche del territorio.

#### **4.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

S7 - Attività sportive (esclusivamente private di uso pubblico)

#### **7.Usi ammessi**

C2- Esercizio pubblico.

T3- attività ludiche di uso pubblico

#### **8.Usi incongrui**

U – Usi in atto

Gli usi in atto alla data di adozione del presente P.R.G. sono consentiti fino al cessare delle attività in corso. Al cessare delle attività è prescritta la riconversione degli spazi finalizzata esclusivamente agli usi ammessi di cui ai precedenti punti 6 e 7.

### **9. Tipi di intervento**

Manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto.

## **ART. 43 - ZONA URBANISTICA D3.1**

### **ZONA PRODUTTIVA DESTINATA AD ATTREZZATURE LUDICHE PRIVATE**

#### **Zona Territoriale Omogenea D**

##### **1.Generalità**

Corrisponde alla zona parzialmente insediata con presenza di attrezzature ludiche e sportive private di uso pubblico per la quale sono ammessi interventi di riqualificazione e riordino destinati al potenziamento dell'offerta turistica.

##### **2.Parametri**

V = volumetria residenziale preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. per la quale è ammesso un incremento nella misura del 20% di quella preesistente;  
volumetrie destinate ad attività relative agli usi C2 e T3 di cui al successivo Titolo IV° in relazione all'indice  $UF = 0,05 \text{ mq/mq}$ ;

H max = quella preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. per le volumetrie residenziali;

H max = m 3,50 per le volumetrie destinate agli usi C2 e T3,

VL = 0,500 H;

DC = 5,00 m;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

IC = 0,60 della SF;

Vp = 40% della SF;

Sp = max 20,00% dell'area scoperta di pertinenza con un max di 400 mq.

##### **3.Prescrizioni di zona**

Per quanto riguarda la Zona urbanistica D3.1 rappresentata nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali – (scheda n.16 - nucleo di **Pian di San Paolo**) in scala 1:2.000 le volumetrie ammesse sono realizzabili esclusivamente nell'ambito di edificazione individuato. Le aree comprese nel perimetro di zona urbanistica D3.1 identificate con specifica simbologia areale (rigato verticale in colore nero) sono prive di capacità insediativa ed in sede di attuazione dovranno essere destinate a verde privato non edificabile o ad attrezzature sportive private scoperte.

##### **4.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

##### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

##### **6.Usi previsti**

R - Funzione abitativa

S7 - Attività sportive (esclusivamente private di uso pubblico)

### **7.Usi ammessi**

C2- Esercizio pubblico.

T3- attività ludiche di uso pubblico.

### **8.Usi incongrui**

/

### **9.Tipi di intervento**

Tutti i tipi di intervento.

## **ART. 44- ZONA URBANISTICA D4**

### **ZONA PRODUTTIVA DESTINATA AD ATTREZZATURE RICETTIVE ESISTENTI**

#### **Zona Territoriale Omogenea D**

##### **1.Generalità**

Zona produttiva insediata con presenza di attrezzature ricettive per le quali si confermano gli usi preesistenti alla data di adozione della Variante al Programma di Fabbricazione pre-rogante di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 18 giugno 1982.

##### **2.Parametri**

V = oltre alle volumetrie preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammesse nuove S.U.L. nella misura massima di mq 200 da edificare con altezza massima non superiore a m 3,50 e da destinare all'uso T1;

H max = quella preesistente relativamente agli edifici già insediati alla data di adozione del presente P.R.G.;

VL = 0,50 di H;

DC = m 5,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

IC = 0,50 della SF;

Vp = minimo 30% della SF;

Sp = max 50% dell'area scoperta di pertinenza.

##### **3.Prescrizioni di zona**

/

##### **4.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato), ed in relazione alla stipula di una Convenzione tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

##### **5.Strumento urbanistico attuativo**

Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

##### **6.Usi previsti**

T1 – Alberghi.

##### **7.Usi ammessi**

C2 – esercizio pubblico

T3 – attività ludiche (esclusivamente se di uso pubblico)

##### **8.Usi incongrui**

U – Usi in atto di carattere privato

## **9. Tipi di intervento**

Manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto.

## **ART. 45 - ZONA URBANISTICA D4.1**

### **ZONA PRODUTTIVA DESTINATA AD ATTREZZATURE TURISTICHE- RICETTIVE**

#### **Zona Territoriale Omogenea D**

##### **1. Generalità**

Zona produttiva parzialmente insediata per la quale sono programmati interventi volti alla attuazione di strutture destinate alla ricezione, alla ristorazione, alla cura della persone e del tempo libero.

##### **2. Parametri**

Per le strutture di valore storico culturale sottoposte a vincolo conservativo sono ammessi interventi nel rispetto di quanto stabilito al successivo art.56;

S.U.L. = massimo mq 2.000 comprese le Superfici Utili Lorde preesistenti;

Opere di urbanizzazione:

- Viabilità distributiva e di servizio all'insediamento: come previsto dal progetto di Piano Particolareggiato di attuazione;
- Spazi di sosta e parcheggio pubblico = minimo 5% di ST (in relazione agli usi previsti di cui al successivo punto 6.);
- Spazi di verde attrezzato = minimo 10% di ST ed in relazione agli usi di cui ai successivi punti 6. e 7.

H max = 3,50 m;

VL = 0,50 di H;

DC = m 5,00;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

IC = 0,50 della SF;

Vp = minimo 30% della SF;

Sp = massimo 30% dell'area scoperta di pertinenza.

##### **3.Prescrizioni di zona**

Per quanto riguarda il fabbricato preesistente alla data di adozione del P.R.G., anche in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo, sono ammessi interventi manutentori e di risanamento conservativo ed è ammesso il cambio di destinazione d'uso da abitazione e relativi annessi ad attività ricettive T1 e di esercizio pubblico C2.

In sede di formazione del Piano Particolareggiato e della Convenzione che ne costituisce parte integrante è ammessa, a discrezione della Giunta, la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria destinate a verde attrezzato. Le aree che sono oggetto

di monetizzazione in sede di formazione Piano Particolareggiato devono essere destinate a verde privato.

Le somme introitate devono essere depositate in uno specifico Capitolo del Bilancio comunale che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal P.R.G.

In sede di formazione del Piano Particolareggiato e della Convenzione che ne costituisce parte integrante devono essere definite la sistemazione della viabilità di accesso ai terreni agricoli posti a sud del nuovo insediamento previsto e le modalità di attuazione, a carico dei soggetti attuatori, delle conseguenti opere di razionalizzazione, con risezionamento della strada nella misura minima di m 4,00 per la parte compresa nel perimetro del Piano Particolareggiato ed il suo collegamento con la viabilità esistente esterna al comparto.

Per quanto attiene alle aree ubicate a valle della strada esistente da razionalizzare (lato ovest dell'insediamento) sono prescritti esclusivamente usi destinati ad attrezzature sportive scoperte.

#### **4. Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato limitatamente agli elementi edilizi di nuova edificazione fuori terra.

#### **5. Strumento urbanistico attuativo**

Piano Particolareggiato di attuazione di iniziativa privata.

#### **6. Usi previsti**

T - tutte le attività connesse alle funzioni ricettiva, turistica e ludica.

#### **7. Usi ammessi**

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

S7 - attività sportive (sono ammesse esclusivamente scoperte).

#### **8. Tipi di intervento**

Tutti i tipi di intervento.

## **ART. 46- ZONA URBANISTICA D4.3 ZONA PRODUTTIVA DESTINATA AD ATTIVITA' DI RICOVERO**

### **Zona Territoriale Omogenea D**

#### **1.Generalità**

Corrisponde alla zona urbanistica produttiva per la quale sono previsti interventi volti alla attuazione di strutture sportive private destinate al ricovero attrezzi, animali e foraggi.

#### **2.Parametri**

SU max = 250 mq;

H max = 4,50 m;

VL = 0,50 di H;

DC = m 5,00

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

IC = 0,6 della SF;

Sp = max 40% dell'area scoperta di pertinenza.

#### **3.Prescrizioni di zona**

Particolare attenzione deve essere riposta, sentito il parere vincolante del Tecnico responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, nella scelta dei materiali edilizi, anche in relazione alle Prescrizioni Normative di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **4.Intervento diretto**

Per interventi nella zona urbanistica D4.3 definita negli elaborati cartografici di P.R.G.

#### **5.Usi previsti**

N5 - attività di ricovero

#### **6.Tipi di intervento**

Tutti i tipi di intervento

## ART. 47 - ZONA URBANISTICA D5 ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE INTEGRATE DI INTERESSE TURISTICO SPORTIVO

### Zona Territoriale Omogenea D

#### 1.Generalità

Corrisponde alla zona urbanistica parzialmente insediata nella quale sono presenti attrezzature sportive pubbliche e nella quale sono programmati interventi di riqualificazione funzionale delle attività ludiche, ricettive e sportive in relazione alle specifiche sotto zone D5.1, D5.2, D5.3, D5.4

#### 2.Parametri

UT = 1.600 mq/Ha di ST relativamente agli interventi previsti per le sotto zone D5.1, D5.2;

UT = 3.000 mq /Ha di ST relativamente agli interventi previsti per le sotto zone D5.4;

Parametri comuni alle sotto zone D5.1, D5.2, D5.4:

opere di urbanizzazione:

- Viabilità distributiva e di servizio all'insediamento: come previsto dal progetto di Piano Particolareggiato di attuazione:
- Spazi di sosta e parcheggio pubblico = minimo 5% di ST (in relazione agli usi previsti di cui al successivo punto 6.);
- Spazi di verde attrezzato = minimo 10% di ST ed in relazione agli usi previsti di cui al successivo punto 6.);

H max = 12 m per le sole strutture sportive coperte;

Hmax = 10,50 m per le restanti strutture edilizie;

VL = 0,50 di Hf;

DC = m 5,00;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

IC = 0,50 della SF;

Vp = minimo 30% della SF;

Sp = massimo 30% dell'area scoperta di pertinenza.

#### 3.Prescrizioni di zona

Nelle sottozone **D5.3** e **D5.4** relative alla "Zona urbanistica D5 destinata ad attrezzature integrate di interesse turistico sportivo" identificata con il codice **PR10** e rappresentata nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1:2.000, le aree identificate con specifica simbologia areale (rigato verticale in colore nero) dovranno essere destinate alla realizzazione di zone a verde privato e dovranno essere dotate di una rete di regimazione delle acque superficiali.

Nella fase di attuazione degli interventi dovrà essere tenuta in debita considerazione la possibile interferenza del dissesto attivo sugli ambiti edificabili prevedendo, se necessario. Interventi volti al miglioramento delle condizioni di stabilità del versante.

Dovranno essere previsti, inoltre, appropriati interventi di sostegno e/o consolidamento o la rimozione delle scarpate di origine antropica esistenti in corrispondenza della sottozona D5.4.

#### **4.Intervento diretto**

- relativamente alla sotto zona D5.1;
- In attuazione delle previsioni relative alla sub zona D5.2 in relazione a quanto previsto da pre-progetto da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale
- In attuazione delle previsioni relative alla sub zona D5.4 in relazione a quanto previsto da pre-progetto da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

S6 - attività ricreative e culturali;

S7 - attività sportive;

T - tutte le attività connesse alle funzioni ricettiva, turistica e ludica.

#### **7.Usi ammessi**

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

S8 - difesa e protezione civile.

#### **8.Tipi di intervento**

Tutti i tipi di intervento.

## **ART. 48 – ZONA URBANISTICA E1 - ZONA AGRICOLA NORMALE**

### **Zona Territoriale Omogenea E**

#### **1. Generalità**

La “zona agricola normale” è la parte di territorio destinata esclusivamente all’esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all’allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l’agriturismo, nonché ad altre attività di tipo produttivo agricolo, anche se non direttamente connesse alla conduzione di un fondo.

#### **2. Capacità edificatoria**

Nella zona agricola, ad eccezione delle opere di pubblica utilità che debbano sorgere necessariamente nelle aree agricole, o altre opere espressamente ammesse dalla legislazione vigente, sono consentite soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l’esercizio delle attività ammesse nella zona.

Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, corsi d’acqua, canali purchè compresi entro il confine comunale o dei comuni limitrofi e nel rispetto di quanto stabilito dall’art 14 della L.R. 8 marzo 1990 n.13. Tali appezzamenti devono essere ricompresi nelle zone urbanistiche E1, E2, E3.

Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi ammessi in zona E sono rilasciate previo accertamento dell’esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l’elettricità e l’acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell’assunzione di impegno da parte dell’interessato a realizzarle contestualmente agli interventi.

Per interventi finalizzati all’insediamento dell’uso A1 (nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento) il rilascio del permesso di costruzione è subordinato alla istituzione di un vincolo di inedificabilità su tutte le aree dell’azienda utilizzate a fini edificatori, anche compresi in comuni diversi per quanto attiene all’uso A1, con esclusione dell’area iscritta a catasto per l’edificio rurale oggetto della concessione. Il vincolo è trascritto a cura dell’Amministrazione Comunale e a spese del proprietario nei registri delle proprietà immobiliari.

La nuova costruzione di edifici per funzioni diverse da quella abitativa è ammessa esclusivamente in funzione dell’attività agricola e con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Il rilascio delle concessioni edilizie per funzioni diverse da quella abitativa è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il

mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

Il vincolo è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del proprietario nei registri delle proprietà immobiliari.

Negli edifici rurali esistenti in zona agricola sono consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nel rispetto di quanto stabilito dall'art 6 della L.R. 13/90

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, colori, piantumazione in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.

### **3. Sotto zone di tutela paesaggistico-ambientale**

La zona agricola E1, nel rispetto delle finalità di tutela di cui al Titolo II° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, comprende inoltre le successive sotto zone evidenziate negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica simbologia:

- **sotto zona E1.a:** zona agricola di tutela fluviale, che comprende le aree agricole ricomprese negli ambiti di tutela fluviale di cui all'art.16 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- **sotto zona E1.b:** zona agricola di tutela dei crinali, che comprende le aree agricole ricomprese negli ambiti di tutela dei crinali di cui all'art.16 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- **sotto zona E1.c:** zona agricola di tutela dei beni storico-culturali, che comprende le aree agricole ricomprese negli ambiti di tutela dei beni storico-culturali di cui all'art.18 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

### **4. Parametri relativi alle funzioni abitative - A1 - abitazione agricola**

V max = 1.000 mc.

Hmax = 7,5 m misurati a valle per i terreni in declivio

VI = 1,0 H;

S max. = 2 piani fuori terra;

DC = m 20,00 o inferiore se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = Vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Gli interventi di nuova edificazione per usi A1 sono ammessi nella zona E1 e in tutte le sotto zone di tutela paesaggistico ambientale: E1.a, E1.b, E1.c.,

Per l'impresa agricola sono ammessi interventi di ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti nel rispetto di quanto stabilito dall'art.5 della L.R. 13/90.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti (L.R. 13/90 art. 4, comma 5)

#### **5. Parametri relativi funzioni produttive agricole - A2 - servizi agricoli.**

IF = 0,03 mc/mq.

Sc = 200 mq, salvo maggiori esigenze da documentarsi tramite Piano o programma aziendale

Hmax = m 4,50 con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su un'altezza massima di m 5,50 misurati a valle.

S = 1 piano fuori terra

VI = 1,0 H

DC = 20,00 m

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate per quanto attiene ai fabbricati aziendali

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per l'attuazione dei servizi agricoli A2 dovranno essere rispettate le ulteriori prescrizioni di cui all'art 8 della L.R. 13/90.

Gli interventi di nuova edificazione per usi A2 sono ammessi nelle zone E1 e nelle sotto zone di tutela paesaggistico-ambientale E1.a e E1.c.

Gli interventi di nuova edificazione per usi A2 sono inoltre ammessi nella sotto zona E1.b, con esclusione, tuttavia, dei silos e dei servizi agricoli con S.U.L. superiore a 200 mq.

#### **6. Parametri relativi alle funzioni produttive agricole - Allevamenti avicoli (aziendali ed industriali) preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.**

Per gli allevamenti avicoli aziendali ed industriali di cui al presente punto 7 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione senza ricostruzione.

In caso di dismissione delle attività preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., non è ammessa la riattivazione degli usi preesistenti ovvero allevamento avicolo aziendale o industriale.

Destinazioni d'uso diverse da "allevamento avicolo aziendale o industriale" sono ammesse esclusivamente in relazione a quanto definito con specifica Variante al presente P.R.G.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, volti alla demolizione dei fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. destinati ad allevamento avicolo industriale, sono definiti in relazione a quanto stabilito con successiva specifica Variante Parziale al P.R.G. vigente, che potrà definire le prescrizioni e le modalità per il trasferimento parziale delle volumetrie demolite e la loro localizzazione nell'ambito del territorio comunale.

### **7. Parametri relativi alle funzioni produttive agricole – A3 e N1 - Serre per attività ortofloristiche e vivaistiche.**

IF = 0,50 mc/mq per le serre con copertura stabile;

Hmax = 4,50 m;

DC, DF, DS = come stabilito dall'art.10 della L.R. 13/90.

Gli interventi di nuova edificazione per usi A3 e N1 sono ammessi nella zona E1 e nelle sotto zone di tutela paesaggistico ambientale E1.a, E1.b, E1.c.

Per quanto attiene agli interventi ammessi sono da rispettate le ulteriori prescrizioni di cui all'art.10 della L.R. 13/90.

### **8. Parametri relativi alle funzioni produttive agricole - usi A4 e N2 - costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e forestali.**

IF = 1,00 mc/mq;

Hmax = 5,00 m;

DC = m 20,00

DF = minimo 10,00 m dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale

DS - vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Gli interventi di nuova edificazione per usi A5 e N2 sono ammessi nella zona E1 e nelle sotto zone di tutela paesaggistico ambientale E1.a.

### **9. Prescrizioni di zona**

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le Prescrizioni Normative di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La necessità della realizzazione degli interventi di nuova edificazione per usi appartenenti alla funzione agricola A deve risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente, da allegare alla domanda di permesso di costruzione.

### **10. Intervento diretto**

Tutti gli interventi.

### **11. Usi previsti**

A - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta a livello aziendale o interaziendale.

N - funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Usi nel patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.55 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **12. Specifiche opportunità di intervento**

E' ammessa la realizzazione di stazioni di servizio C6 (distribuzione di carburanti per autoveicoli), ai sensi dell'art.79 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nella zona E1 esterna alle sotto zone di tutela paesaggistica/ambientale E1.a, E1.b e E1.c.

## **ART. 49 - ZONA URBANISTICA E1.2**

### **ZONE AGRICOLE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO**

#### **Zona Territoriale Omogenea E**

##### **1.Generalità**

Comprendono le zone individuate negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica simbologia areale per le quali il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca ha definito molto elevato il livello di pericolosità idrogeologica e ha definito aree di pericolosità molto elevata in quanto aree di possibile influenza di frane di crollo.

##### **2.Prescrizioni**

Per gli interventi ammessi sono definite le prescrizioni attuative di cui all'art.15 delle Norme del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca.

## **ART. 50 - ZONA URBANISTICA E1.3 ZONE AGRICOLE CON FENOMENI DI DISSESTO E DI INSTABILITA'**

### **Zona Territoriale Omogenea E**

#### **1.Generalità**

Comprendono le zone individuate negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica simbologia areale nelle quali il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca ha definito fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità attivi o quiescenti da assoggettare a specifica ricognizione e verifica in relazione alla valutazione della pericolosità dei fenomeni di dissesto.

#### **2.Prescrizioni**

Per gli interventi ammessi sono definite le prescrizioni attuative di cui all'art.17 delle Norme del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca.

Esclusivamente in seguito all'espletamento della verifica della stabilità dei suoli, al suo esito positivo ed in relazione alla successiva perimetrazione dei suoli definita dall'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia Conca, ai fini edificabili si applicano i parametri e le prescrizioni di cui al precedente art.48 delle presenti Norme.

## **ART. 51 - ZONA URBANISTICA E1.4 ZONE AGRICOLE A RISCHIO IDROGEOLOGICO ELEVATO**

### **Zona Territoriale Omogenea E**

#### **1.Generalità**

Comprendono le zone individuate negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica simbologia areale per le quali il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca ha definito elevato il livello di pericolosità idrogeologica e ha definito aree di pericolosità elevata per possibile evoluzione del dissesto o per possibile riattivazione di frane quiescenti.

#### **2.Prescrizioni**

Per gli interventi ammessi sono definite le prescrizioni attuative di cui all'art.16 delle Norme del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca.

## **ART. 52 - ZONA URBANISTICA E2 ZONA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE**

### **Zona Territoriale Omogenea E**

#### **1.Generalità**

Comprende le zone agricole nelle quali, per la presenza di rilevanti valori, fragilità o rischi paesaggistici e ambientali, l'attività produttiva agricola, nonché le trasformazioni di cui al precedente art.48 e al seguente art.55, sono consentite nel rispetto del regime di tutela integrale di cui all'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **2.Capacità edificatoria**

Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi ammessi in zona E sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli interventi.

Per interventi finalizzati all'insediamento dell'uso A1 il rilascio del permesso di costruzione è subordinato alla istituzione di un vincolo di inedificabilità su tutte le aree dell'azienda, anche se ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione. Il vincolo è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del proprietario nei registri delle proprietà immobiliari.

#### **3.Prescrizioni di zona**

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione così come prescritto all'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

Hmax = quella preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DC = quella preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = minimo m 10,00 tra pareti e pareti finestrate;

DS = quella preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le Prescrizioni Normative di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **4.Intervento diretto**

/

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

## **6.Usi previsti**

Usi nel patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.55 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **ART. 53 - ZONA URBANISTICA E3 ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO**

### **Zona Territoriale Omogenea E**

#### **1.Generalità**

Comprende le zone extraurbane che il P.R.G. intende vincolare a tutela della caratterizzazione e delle possibilità di sviluppo dei centri.

#### **2.Capacità edificatoria**

Al fine del computo dei volumi edificabili gli appezzamenti di proprietà della azienda agricola che ricadono in zona E3 non differiscono da quelli ricadenti in zona E1.

Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi ammessi in zona E sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli interventi.

Per interventi finalizzati all'insediamento dell'uso A1 il rilascio del permesso di costruzione è subordinato alla istituzione di un vincolo di inedificabilità su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione. Il vincolo è trascritto a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del proprietario nei registri delle proprietà immobiliari.

#### **3.Parametri**

V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

H max = m 7,50 o quella preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DC = 10,00 m o quella preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **4.Prescrizioni di zona**

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio approvate dal Comune.

Non sono ammessi interventi volti al raggiungimento delle quantità ammesse per gli usi A, di cui all'art.48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione in relazione a quanto stabilito al successivo art.55.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le Prescrizioni Normative di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **4.Intervento diretto**

/

#### **6.Usi previsti**

Usi nel patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.55 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **ART. 54 - ZONA URBANISTICA E4 NUCLEI RURALI**

### **Zona Territoriale Omogenea E**

#### **1.Generalità**

Comprende gli insediamenti rurali aggregati in nuclei, individuati dal P.R.G. e rappresentati nelle tavole di cui all'elaborato P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali in scala 1:2.000 e nell'elaborato P5 - Zonizzazione del Territorio in scala 1:10.000.

#### **2.Capacità edificatoria**

Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi ammessi in zona E sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli interventi.

Per interventi finalizzati all'insediamento dell'uso A1 (nuova costruzione e ricostruzione) il rilascio del permesso di costruzione è subordinato alla istituzione di un vincolo di inedificabilità su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

Il vincolo è trascritto a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del proprietario nei registri delle proprietà immobiliari.

#### **3.Parametri**

V = in relazione a quanto stabilito in merito dalla L.R. 13/90;

H, DC, DF = come stabilito dall'art.10 della L.R. 13/90;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **4.Prescrizioni di zona**

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le prescrizioni di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto attiene alla zona E4, rappresentata nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali - (scheda n.29 - nucleo di **Carpineto**) in scala 1:2.000 l'attuazione degli interventi sono subordinati alle prescrizioni di cui all'art.17 delle norme Tecniche del PAI.

#### **5.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

## **6.Strumento urbanistico attuativo**

/

## **7.Usi previsti**

- R - funzione abitativa
- C2 - servizio pubblico
- S - funzioni di servizio
- T1 - alberghi
- T2 - ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante
- A1 - abitazione agricola
- A5 - attività agrituristica.

## **8.Usi ammessi**

- A - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo (non compresi tra gli usi previsti)
- C1 - vendita al dettaglio
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- D2 - attività professionali e imprenditoriali.

## **9.Usi incongrui**

- U - altri usi in atto alla data di adozione del presente P.R.G.
- Gli usi incongrui sono ammessi fino al cessare dell'attività in atto.

## **10.Tipi di intervento**

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti:

- tutti i tipi di interventi.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

## **11.Specifiche opportunità di intervento**

/

## ART. 55 – INSEDIAMENTI RURALI ISOLATI

### Zona Territoriale Omogenea E

#### 1.Generalità

Comprende gli insediamenti esistenti nelle zone E1, E2 ed E3 con esclusione degli insediamenti con funzione pubblica o di interesse generale (per i quali si rimanda ai relativi articoli di zona).

#### 2.Classificazione degli insediamenti isolati

Il P.R.G. classifica gli insediamenti isolati in:

- 1- insediamenti rurali connessi all'attività agricola a destinazione prevalentemente abitativa;
- 2- insediamenti rurali connessi all'attività agricola a destinazione prevalentemente produttiva;
- 3- insediamenti rurali non connessi all'attività agricola a destinazione prevalentemente abitativa;
- 4- insediamenti rurali non connessi all'attività agricola a destinazione prevalentemente produttiva;
- 5- insediamenti rurali non connessi all'attività agricola a destinazione prevalentemente turistico/alberghiera.
- 6- Insediamenti rurali ed extra rurali in abbandono.

Il P.R.G. individua inoltre gli edifici ed i manufatti di interesse storico-culturale per i quali sono previsti specifici parametri, prescrizioni, usi ed interventi, di cui al successivo art.48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### 3.Parametri

Negli insediamenti rurali connessi alla conduzione del fondo identificati con specifica simbologia negli elaborati cartografici di P.R.G. (1; 2) e non classificati di valore storico, monumentale, architettonico, ambientale e pertanto non sottoposti a vincolo conservativo, sono ammessi interventi volti al raggiungimento delle quantità previste per gli usi A di cui all'art.48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione nel rispetto di quanto stabilito dagli articoli 5 e 6 della L.R.13/90.

La necessità delle realizzazione dell'intervento deve risultare da un Piano aziendale o interaziendale da allegare alla domanda di permesso di costruzione.

Per gli insediamenti non connessi alla conduzione del fondo:

V = volume preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

H = esistente o quella prevista all'art.48 per usi A o N;

DC = esistente o quella prevista all'art.48 per usi A o N;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

IC = 0,40 della SF;  
Vp = 30% dell'area scoperta di pertinenza;  
Sp = 20,00% dell'area scoperta di pertinenza.

#### **4.Prescrizioni di zona**

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare gli indirizzi di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto riguarda i manufatti edilizi preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. compresi nelle "Zone ad alta vulnerabilità idrologica" identificate con specifica simbologia W2.B di cui al successivo art.66 non classificati di interesse storico-culturale sono ammessi interventi volti alla conservazione dei manufatti in applicazione delle prescrizioni di cui al precedente punto 3 Parametri.

#### **5.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

#### **6.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **7.Usi previsti**

A - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

N - funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

S - funzione di servizio

R - funzione abitativa.

#### **8.Usi ammessi**

U - altri usi in atto alla data di adozione del presente P.R.G.

Al cessare dell'attività è ammesso l'insediamento di attività analoghe senza aumento di S.U.L., a condizione che non generino aumento di carico urbanistico.

#### **9.Tipo di intervento**

Interventi manutentori e conservativi relativi al patrimonio edilizio esistente.

## **ART. 56 – EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE**

### **Zona Territoriale Omogenea E**

#### **1.Generalità**

Il P.R.G. individua con specifica simbologia areale negli elaborati cartografici in scala 1:2.000 ed 1:10.000 gli edifici e i manufatti riconosciuti di interesse storico-culturale, ai sensi dell'art.15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13 e dell'art.40 del vigente P.P.A.R.

#### **2.Parametri**

V = volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G., al netto delle superfetazioni;

H max = quella preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DC = quella preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = quella preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

IC = 0,40 della SF;

Vp = 30% delle aree di pertinenza;

Sp = 30% delle aree di pertinenza.

Negli edifici preesistenti alla data di adozione del presente testo normativo a tipologia abitativa o mista abitativa/produttiva è ammesso recuperare la S.U.L. a funzione abitativa A1 o R per la realizzazione di 1 alloggio se con volume preesistente inferiore a 500 mc; di 2 alloggi con un volume preesistente compreso tra i 500 e i 1.000 mc; di 3 alloggi se con volume preesistente superiore.

Negli edifici preesistenti alla data di adozione del presente testo normativo a tipologia produttiva con volume superiore a 300 mc, è ammesso recuperare la S.U.L. a funzione abitativa A1 o R per la realizzazione di un alloggio se con volume preesistente compreso tra i 300 e i 500 mc; di 2 alloggi se con volume preesistente compreso tra i 500 e i 1.000 mc; di 3 alloggi se con volume preesistente superiore.

#### **3.Tipi di intervento**

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo.

#### **4.Intervento diretto**

L'intervento è subordinato alla presentazione di un piano di insieme da sottoporre a parere preventivo.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le Prescrizioni Normative di cui al successivo Titolo V° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## 5.Strumento urbanistico attuativo

/

## 6.Usi ammessi

R - funzione abitativa

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

D2 - attività professionali e imprenditoriali

(Gli usi C3 e D2 sono ammessi a condizione che siano destinati all'attività di un membro del nucleo familiare residente nell'insediamento, per una S.U.L. complessiva di 100 mq per ogni insediamento).

S1 - pubblica Amministrazione

S2 - istruzione

S3 - sanità e altri servizi sociali

S4 - organizzazioni associative

S5 - organizzazione del culto religioso

S6 - attività ricreative e culturali

T1 - alberghi

T2 - ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

A - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo.

Per i manufatti minori e per i beni individuati come rappresentativi della architettura religiosa (chiese, cappelle, piloni votivi, ecc.) ed evidenziati con apposita grafia, non è ammessa la variazione di destinazione d'uso.

## 7.Prescrizioni

Non è ammessa, di norma, la demolizione degli edifici di cui al presente articolo. La demolizione senza ricostruzione è ammessa esclusivamente per edifici che presentano condizioni statico/strutturali che ne impediscano il recupero e che compromettano la sicurezza delle persone.

Gli interventi ammessi prevederanno la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino con mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali chiostrini, corti, ecc.;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono ammessi:

- l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- la compromissione e l'eliminazione di elementi di pregio;
- la sostituzione di elementi o parti di essi con altri realizzati con materiali incongrui.

In attuazione degli interventi ammessi è prescritta la demolizione delle superfetazioni e dei manufatti incongrui contigui al bene oggetto di vincolo e non è consentito il cambio di destinazione d'uso (declassamento) dei locali abitativi in locali di servizio.

#### **8. Specifiche opportunità di intervento**

/

## **ART. 57 - ZONA URBANISTICA F1 ZONE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI**

### **Zona Territoriale Omogenea F**

#### **1.Generalità**

Comprende le strutture cimiteriali esistenti, per le quali si rimanda all'apposito Piano dei Cimiteri, da redigere ai sensi del D.P.R. n° 285/90.

#### **2.Parametri**

UF = come previsto dal Piano dei Cimiteri

H max = come previsto dal Piano dei Cimiteri

DC = 5,00 m

Vp = come previsto dal Piano dei Cimiteri

Sp = come previsto dal Piano dei Cimiteri.

#### **3.Prescrizioni di zona**

Particolare attenzione andrà prestata all'inserimento architettonico degli ampliamenti, alla organizzazione e funzionalità degli spazi e dei volumi interni, e alla organizzazione degli spazi esterni e della dotazione vegetazionale.

#### **4.Intervento diretto**

In attuazione del Piano dei Cimiteri.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

S10 - attrezzature cimiteriali.

#### **7.Tipi di intervento**

Come da Piano dei Cimiteri.

#### **8.Specifiche opportunità di intervento**

/

## **ART. 58 - ZONA URBANISTICA F2 ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **Zona Territoriale Omogenea F**

#### **1.Generalità**

Comprende gli impianti tecnologici per la distribuzione dell'energia elettrica, il metano, l'acqua e per la depurazione e per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

#### **2.Parametri**

UF = 0,60 mq/mq;

H max = 9,00 m;

VL = 0,50 di Hf;

DC = m 5,00 o inferiore se se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

IC = 0,60 della SF;

Vp = minimo 30% della SF;

Sp = massimo 30% dell'area scoperta di pertinenza.

#### **3.Prescrizioni di zona**

/

#### **4.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

S9 - servizi tecnici e tecnologici.

#### **7.Tipi di intervento**

/

## **ART. 59 - ZONA URBANISTICA S1 ZONA PER ATTREZZATURE DESTINATE ALLA ISTRUZIONE**

### **Zona Territoriale Omogenea G**

#### **1.Generalità**

Zone destinate ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e prescolare.

#### **2.Parametri**

UF = 0,60 mq/mq;

H max = 10,50 m;

DC = m 5,00 o inferiore se se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

IC = 0,500 della SF;

Vp = minimo 30% della SF;

Sp = 25% dell'area di pertinenza scoperta.

#### **3.Prescrizioni di zona**

/

#### **4.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

S2 – istruzione

#### **7.Tipi di intervento**

/

## ART. 60 - ZONA URBANISTICA S2 ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

### Zona Territoriale Omogenea G

#### 1.Generalità

Zone destinate ad attrezzature di interesse comune esistenti e programmate, con esclusione delle attrezzature di interesse religioso per le quali si rimanda al successivo art.61 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, Zone **S3** per attrezzature di interesse comune - servizi religiosi.

#### 2.Parametri

UF = 1,00 mq/mq;

H max = 14,00 m;

VL = 0,50 di Hf;

DC = m 5,00 o inferiore se se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

IC = 0,50 della SF;

Vp = minimo 30% della SF;

Sp = massimo 25% dell'area scoperta di pertinenza.

#### 3.Prescrizioni di zona

Nelle aree interessate dalle prescrizioni del Piano PAI identificate con il codice **PR2** e rappresentate nell'elaborato cartografico P3.1 in scala 1:2.000, salvo eventuale futura procedura di ripermetroazione, sono ammessi solo gli interventi consentiti dalle relative Norme del Piano PAI, che escludono nuove edificazioni.

Per quanto attiene alla zona S2 rappresentata nell'elaborato cartografico P4 - Zonizzazione dei nuclei rurali - (scheda n.18 - nucleo di **Selvalunga**) in scala 1:2.000 l'attuazione degli interventi sono subordinati alle prescrizioni di cui all'art.17 delle norme Tecniche del Piano PAI.

#### 4.Intervento diretto

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

#### 5.Strumento urbanistico attuativo

/

#### 6.Usi previsti

S1 - pubblica amministrazione

S3 - sanità e altri servizi sociali

S4 - organizzazioni associative  
S6 - attività ricreative e culturali  
S8 - difesa e protezione civile.

## **7. Tipi di intervento**

/

## ART. 61 - ZONA URBANISTICA S3 ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - SERVIZI RELIGIOSI

### Zona Territoriale Omogenea G

#### 1.Generalità

Comprende le aree per attrezzature di interesse comune destinate alla pratica del culto religioso.

#### 2.Parametri

UF = 1,00 mq/mq;

H max = 14,00 m;

VL = 0,50 di Hf;

DC = m 5,00 o inferiore se se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

DF = minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

DS = vedi art.64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e quanto definito  
ulteriormente al secondo comma del successivo punto 3.Prescrizioni di zona;

IC = 0,50 della SF;

Vp = minimo 30% della SF;

Sp = massimo 25% dell'area scoperta di pertinenza.

#### 3.Prescrizioni di zona

Per quanto attiene alla Zona urbanistica S3 destinata ad attrezzature di interesse comune-Servizi Religiosi - ubicata nel centro di Santa Maria di Antico ed identificata con specifica simbologia puntuale (\*), al fine di facilitare ed ottimizzare la realizzazione dell'accesso al piazzale della Chiesa Parrocchiale, è ammessa la demolizione del capanno preesistente e la sua ricostruzione sul margine sud della Zona S3 stessa (in confine con la contigua Zona urbanistica B3) con la medesima altezza, volumetria, e destinazione d'uso.

I materiali per la ricostruzione ammessa di cui sopra devono essere adeguati e consoni al sito in cui l'opera edilizia è collocata, con particolare riferimento ai paramenti esterni, agli infissi, alla copertura che devono essere concordati con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto attiene alla zona urbanistica S3 di cui al presente articolo ubicata nel centro capoluogo l'attuazione degli interventi é ammessa nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo e della distanza di m. 20,00 dalla viabilità provinciale.

Le aree identificate con specifico codice **PR15** risultano gravate nel PAI dell'Autorità di Bacino Interregionale da una zona di possibile evoluzione del dissesto (art.16 Norme del PAI), pertanto solo ed esclusivamente nelle aree ricadenti nei centri abitati o parti di essi di cui alla lettera c) comma 3 dell'art.16 della Norme del PAI potranno attuarsi le previsioni urbanistiche, previa specifica analisi geologica.

Per quanto riguarda le aree di previsione urbanistica ricadenti all'interno di zone PAI, classificate come dissesto per fenomeni attivi (art.14 Norme del PAI), sono invece consentiti i soli interventi dettagliati al comma 3 dell'art.14 delle relative Norme di Piano, che non consentono nuove edificazioni.

#### **4.Intervento diretto**

/

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

S5 - organizzazione del culto religioso.

#### **7.Tipi di intervento**

/

## **ART. 62 - ZONA URBANISTICA S4 ZONE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO**

### **Zona Territoriale Omogenea G**

#### **1.Generalità**

Comprende gli spazi destinati a verde pubblico attrezzato, a verde di quartiere, esistenti e di progetto, nel centro capoluogo e nelle frazioni.

#### **2.Parametri**

Sp = 0,15 mq/mq per attrezzature a raso non coperte.

#### **3.Prescrizioni di zona**

/

#### **4.Intervento diretto**

In attuazione delle previsioni di P.R.G.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

/

#### **7.Tipi di intervento**

/

#### **8.Specifiche opportunità di intervento**

E' ammessa la realizzazione di attrezzature ludiche e la realizzazione di volumi di servizio alla funzione principale, in relazione alle esigenze emergenti (servizi igienici, pergolati, ecc.).

Per quanto riguarda l'attuazione del P.R.G. relativamente alle aree di cui alla zona urbanistica S4.1, localizzata nel centro capoluogo, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla loro acquisizione e destinarle alla realizzazione di opere pubbliche connesse con l'istruzione scolastica di base, applicando quanto stabilito al precedente art. 59 - Zona urbanistica S1 per attrezzature destinate alla istruzione -, senza che questo costituisca variante al presente P.R.G.

## **ART. 63 - ZONA URBANISTICA P ZONA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO**

### **Zona Territoriale Omogenea G**

#### **1.Generalità**

Zone destinate alla sosta automobilistica temporanea.

#### **2.Parametri**

/

#### **3.Prescrizioni di zona**

Come previsto dai progetti esecutivi approvati.

#### **4.Intervento diretto**

Come previsto dai progetti esecutivi approvati.

#### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

#### **6.Usi previsti**

Come previsto dai progetti esecutivi approvati.

#### **7.Usi ammessi**

/

#### **8.Usi incongrui**

/

#### **9.Tipi di intervento**

Come previsto dai progetti esecutivi approvati.

#### **10.Specifiche opportunità di intervento**

Come previsto dai progetti esecutivi approvati.

## **ART. 64 - ZONA URBANISTICA H ZONA DESTINATA ALLA MOBILITÀ**

### **Zona Territoriale Omogenea H**

#### **1.Generalità**

Il P.R.G. individua le zone destinate alla mobilità stradale ovvero le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture stradali. L'indicazione grafica delle infrastrutture ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

#### **2.Parametri**

/

#### **3.Prescrizioni di zona**

Alla viabilità di P.R.G. si applicano le distanze, misurate a partire dal ciglio stradale, secondo quanto disposto dal D.I. 1° aprile 1968 n. 1404, e come rappresentate negli elaborati cartografici di zonizzazione del centro capoluogo P3.1, del centro di Santa Maria di Antico P3.2, di zonizzazione dei nuclei rurali P4 in scala 1:2.000 e nell'elaborato cartografico P5.1 – Classificazione delle strade e vincoli paesaggistici e ambientali – in scala 1:10.000.

Le distanze dal ciglio stradale da rispettare nelle edificazioni relative alle strade non rappresentate nelle cartografie sopra menzionate sono definite in m 5,00 al esclusione della rete stradale del territorio agricolo per il quale sono da applicare le prescrizioni relative alle distanze da rispettare nell'edificazione definite nelle specifiche zone urbanistiche e ad esclusione della rete stradale di perimetro della "Zona urbanistica B1.2 – Ristrutturazione urbanistica, ubicata nel centro capoluogo e di cui si tratta al precedente art.31.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla demolizione senza ricostruzione e gli interventi ammessi dalla L.R. 34/75 per adeguamenti igienico sanitari.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., che siano compresi nelle fasce di rispetto stradale e che non siano classificati negli elaborati cartografici del presente P.R.G. come beni storici, tipologici, ambientali o testimoniali, possono essere sottoposti ad interventi di demolizione e ricostruzione in zona agricola esterna alla fascia di rispetto, con volume preesistente, nel rispetto delle relative prescrizioni di Zona urbanistica.

Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, alla conservazione dello stato di natura.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a metri 3.

La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiori a 1 m sul terreno costituite come previsto al comma precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Le prescrizioni di cui al comma precedenti ultimo, penultimo e terzultimo commi non si applicano alle opere e colture preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme.

#### **4. Intervento diretto**

Come previsto dai progetti esecutivi approvati.

#### **5. Tipi di intervento**

Quelli previsti dai progetti esecutivi approvati.

## **ART. 65 - ZONA URBANISTICA W1 ZONA DESTINATA AD ALVEO FLUVIALE**

### **1.Generalità**

L'alveo (ovvero il corpo idrico) consiste nel solco entro cui scorre il corso d'acqua in condizioni ordinarie

### **2.Parametri**

/

### **3.Prescrizioni di zona**

All'interno della zona 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, purché attraversino trasversalmente il corpo idrico.

I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi, e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

### **4.Intervento diretto**

Come previsto dai progetti esecutivi approvati.

### **5.Strumento urbanistico attuativo**

/

### **6.usi previsti**

/

### **7.Tipi di intervento**

Come previsto dai progetti esecutivi approvati.

### **8.Specifiche opportunità di intervento**

Come previsto dai progetti esecutivi approvati.

## **ART. 66 - ZONA URBANISTICA W2 ZONA SOGGETTA A VULNERABILITA' IDROLOGICA**

### **1.Generalità**

Sono le parti di territorio, in relazione a quanto stabilito per le "Fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua ad alta vulnerabilità idrologica" dall'Integrazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico adottata dal Comitato Istituzionale con deliberazione n. 11 del 15 dicembre 2004 sono costituite dai depositi alluvionali idrogeologicamente connessi all'alveo fluviale che comprendono le fasce ad alta vulnerabilità idrologica e nelle quali esondano:

- 1) le piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, di pericolosità idraulica molto elevata (aree inondabili per piene con tempo di ritorno di 50 anni) identificate negli elaborati di P.R.G. con specifica simbologia areale;
- 2) le piene di pericolosità idraulica elevata (aree con alta vulnerabilità idrologica inondabili per piene con tempo di ritorno compreso tra 50 e 200 anni) definite negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica simbologia areale.

### **2.Prescrizioni di zona**

Gli interventi nelle "Zone soggette a vulnerabilità idrologica" sono finalizzati:

- a) alla funzionalità idraulica ed alla riduzione del rischio idraulico:
  - sono ammesse modificazioni morfologiche che non comportino una diminuzione della capacità di invaso, casse di espansione per la laminazione delle piene, interventi di sistemazione idraulica finalizzati alla difesa di infrastrutture e nuclei edilizi in situazioni di rischio, previsti dal Piano Stralcio;
  - la realizzazione di opere comportanti modifiche alla funzionalità idraulica non previste dal Piano stralcio e non inserite nei programmi dell'Autorità di Bacino è subordinata al parere vincolante dell'Autorità di Bacino stessa;
- b) alla salvaguardia della qualità ambientale attraverso:
  - il mantenimento degli spazi naturali, dei prati permanenti e delle aree boscate, la riduzione dei fitofarmaci, dei fertilizzanti e dei reflui zootecnici nelle coltivazioni agrarie;
  - la conservazione e ripristino delle caratteristiche idromorfologiche ed idrogeologiche, il mantenimento e ampliamento degli spazi naturali, l'impianto di formazioni vegetali a carattere permanente con essenze autoctone, la conversione dei seminativi in prati permanenti, l'introduzione nelle coltivazioni agricole delle tecniche di produzione biologica o integrata.

Le "Zone di pericolosità idraulica molto elevata" sono identificate negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica simbologia areale (codice W2.A) e sono sottoposte alle seguenti prescrizioni che costituiscono misure di tutela per i fenomeni alluvionali:

- a) non sono ammessi interventi volti alle trasformazioni morfologiche che riducano la capacità di invaso;
- b) non sono ammessi interventi di nuova edificazione;

- c) relativamente ai manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi interventi di adeguamenti igienico-sanitari, interventi a carattere obbligatorio prescritti da specifiche normative di settore, interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità dell'edificio, mutamenti degli usi residenziali e produttivi in tipi di utilizzo compatibili con la pericolosità idraulica della zona.

Le "Zone soggette ad alta vulnerabilità idrologica" sono identificate negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica simbologia areale (codice W2.B) e sono sottoposte alle seguenti prescrizioni che costituiscono misure di tutela per i fenomeni alluvionali:

- a) non sono consentiti interventi che comportino riduzione della permeabilità del suolo, lo spandimento di liquami zootecnici e di fanghi di depurazione, le discariche, lo stoccaggio di prodotti o sostanze chimiche pericolose, i centri di raccolta e rottamazione di autoveicoli e le attività e gli usi potenzialmente in grado di infiltrare sostanze inquinanti nel sottosuolo.
- b) per quanto riguarda i manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi interventi volti alla conservazione dei manufatti e modesti ampliamenti come evidenziato al precedente art.55, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi solo se strettamente funzionali all'attività agricola in relazione a quanto stabilito dal precedente art.55 - Insediamenti rurali isolati - punto 4. Prescrizioni di Zona, ultimo comma;
- c) sono consentiti nuovi manufatti edilizi su aree già impermeabilizzate alla data di adozione dell'Integrazione del Piano Stralcio nel rispetto di quanto prescritto all'art 9, punto 4.2 lettera a) delle Norme del Piano Stralcio di Bacino Integrato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 11 del 15 dicembre 2004.

Sono vietati tutti gli interventi e le attività in contrasto con le finalità definite dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico integrato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 11 del 15 dicembre 2004. e in particolare gli interventi che comportano lo spandimento di sostanze inquinanti o l'asportazione di materiali ghiaiosi e sabbiosi.

## **ART. 67 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.

Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato.

La previsione di scarico di acque provenienti dalle zone di P.R.G. su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, dovrà essere supportata da una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo ricettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari al suo adeguamento.

In fase di progettazione degli strumenti urbanistici attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato nelle porzioni di comparto con pendenze superiori al 30%. Per le aree di P.R.G. che interferiscono con le zone cartografate nel PAI dell'Autorità di Bacino Interregionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.

Nelle aree caratterizzate da significativa acclività, in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo andranno condotte verifiche di stabilità del pendio, in osservanza di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche dovranno tenere conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs n.152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.

Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.

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 risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 11.03.1988.

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 risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 11/03/1988.



**TITOLO IV°**  
**DESTINAZIONI D'USO**



## ART. 68 - ARTICOLAZIONE DEGLI USI

Gli usi disciplinati dal presente P.R.G. sono raggruppati per funzioni, nel seguente modo:

**A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale** che comprende:

- A1 – Abitazione agricola
- A2 - Servizi agricoli
- A3 - Attività orto floristiche e vivaistiche
- A4 - Attività di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e industrie forestali
- A5 – Attività agri turistiche

**C - Funzione commerciale** che comprende:

- C1 - Vendita al dettaglio
- C2 - Esercizio pubblico
- C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - Commercio all'ingrosso
- C5 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- C6 - distribuzione di carburante per autoveicoli

**D - Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa** che comprende:

- D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria
- D2 - Attività professionali e imprenditoriali

**N - Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo** che comprende:

- N1 - Attività orto floristiche e vivaistiche
- N2- Attività di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e industrie forestali
- N3- Attività di lavorazione agricola per conto terzi
- N4 - Attività di riparazione di macchine agricole
- N5 - Attività di ricovero

**P – Funzione produttiva** che comprende:

- P1 Artigianato produttivo
- P2 Artigianato di servizio non congruente con la residenza
- P3 Industria manifatturiera, industria delle costruzioni ed installazione impianti

**R Funzione residenziale** che comprende:

- R1 Residenza
- R2 Accessori alla residenza

**S Funzione di servizio** che comprende

- S1 - Pubblica amministrazione
- S2 - Istruzione
- S3 - Sanità e altri servizi sociali
- S4 - Organizzazioni associative
- S5 - Organizzazione del culto religioso
- S6 - Attività ricreative e culturali
- S7 - Attività sportive
- S8 - Difesa e protezione civile
- S9 - Servizi tecnici e tecnologici
- S10 - Attrezzature cimiteriali

**T - Funzione ricettiva, turistica, ludica** che comprende:

- T1 - Attività ricettive
- T2 - Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante
- T3 - Attività ludiche a carattere privato

**U - Usi in atto**

## **ART. 69 - USO A1**

### **ABITAZIONE AGRICOLA**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

Abitazione dell'operatore agricolo qualificato e della sua famiglia.

Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, comprese le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione.

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprende oltre all'alloggio anche i locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, cantina, ecc.

#### **4. Standard**

/

#### **5. Prescrizioni**

distanza minima dai confini = m 20,00

distanza minima dai fabbricati aziendali m 10,00.

La realizzazione di nuove residenze è ammessa solo in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale, singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia, e solamente quando l'impresa agricola sia sprovvista di un'abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

Nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'azienda agricola e le persone a loro carico. Per ogni azienda agricola sprovvista di casa colonica è ammessa la costruzione di un solo fabbricato di dimensioni commisurate alle esigenze della famiglia coltivatrice.

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

## **ART. 70 - USO A2 SERVIZI AGRICOLI**

### **1.Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

### **2.Specificazione delle attività ammesse**

/

### **3.Spazi fisici e strutture**

Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame, fienili, ecc.

### **4.Standard**

/

### **5.Prescrizioni**

distanza minima dai fabbricati abitativi aziendali = m 10,00

distanza minima dai confini per locali o elementi interrati = m. 1,50.

I nuovi edifici devono essere realizzati con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione in altre destinazioni d'uso.

## **ART. 71 - USO A3**

### **ATTIVITÀ ORTO/FLORISTICHE E VIVAISTICHE**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

Attività di coltivazione orto/loristica e vivaistica.

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati alla produzione, deposito, uffici e locali per la vendita dei prodotti dell'azienda orto/loristica o vivaistica.

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

#### **4. Standard**

/

#### **5. Prescrizioni**

Per la realizzazione di serre, deve essere osservata la distanza minima di m 10,00 dalle abitazioni esistenti.

La realizzazione di serre destinate a colture protette in condizioni climatiche artificiali, con coperture stabili, è subordinata a concessione, con impegno sottoscritto dal richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.

## **ART. 72 - USO A4**

### **ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E FORESTALI**

#### **1.Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

#### **2.Specificazione delle attività ammesse**

Comprende l'industria lattiero casearia, l'industria vinicola, la lavorazione del miele, i mulini, la lavorazione del legno, ecc.

#### **3.Spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

#### **4.Standard**

/

#### **5.Prescrizioni**

Nuove costruzioni sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

Le costruzioni devono inoltre essere in armonia con i Piani Zonali Agricoli di cui alla L.R. 6 febbraio 1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

## **ART. 73 - USO A5 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE**

### **1. Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

### **2. Specificazione delle attività ammesse**

Sono attività agrituristiche quelle attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art.2135 del C.C. singoli o associati e da loro familiari di cui all'art.230 bis del C.C. attraverso l'utilizzazione delle proprie aziende agricole, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque essere principali, secondo quanto previsto dalla legge 5 dicembre 1985, n. 730 e dalla legge regionale 6 giugno 1987, n. 25.

### **3. Spazi fisici e strutture**

Le strutture agri/turistiche sono quelle indicate dalla Legge Regionale 6 giugno 1987, n. 25.

### **4. Standard**

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi:  
1,00 mq/mq di S.U.L.

### **5. Prescrizioni**

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio dell'autorizzazione comunale di cui alla Legge Regionale 6 giugno 1987, n. 25.

## ART. 74 - USO C1 VENDITA AL DETTAGLIO

### 1. Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

### 2. Specificazione delle attività ammesse

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del Piano commerciale con esclusione del commercio di autoveicoli.

### 3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esposizione e vendita;
- magazzino e servizi.

### 4. Prescrizioni

Le attività commerciali di cui al presente articolo sono subordinate alle prescrizioni di cui alla Legge Regionale 04 ottobre 1999, n.26 e s.m.i.

La realizzazione di nuovi esercizi commerciali di vendita è subordinata inoltre alla disponibilità minima di aree destinata a parcheggi in base ai parametri di cui alla tabella D allegata alla L.R. 26/99 4 e s.m. e i.

Al riguardo, ai fini della localizzazione di strutture commerciali, si definisce che il territorio del Comune di Majolo è suddiviso nelle zone commerciali stabilite dall'art 3 della L.R.26/99 e che in tali zone sono comprese le Zone urbanistiche come di seguito evidenziato:

ZONE COMMERCIALI	ZONE URBANISTICHE
ZONA A	---
ZONA B	B1, B1.1, B1.2, B1.3, B3, B4
ZONA C	C1, C2, C3, C4
ZONA D	D2.1, D4.1, D5

In relazione a quanto stabilito dalla L.R. 26/99 la disponibilità minima prescritta di aree destinata a parcheggi pubblici e privati per mq di superficie di vendita è di seguito evidenziata:

Strutture di vendita Tipologia (Art.5)	Strutture di vendita Dimensioni mq	Zone commerciali			
		ZONA A Mq/mq	ZONA B Mq/mq	ZONA C Mq/mq	ZONA D Mq/mq
M1-A-E	151 - 600	---	0,80	0,80	0,80
M2-A	601 – 1.500	---	1,50	1,50	1,50
M2-E	601 – 1.500	---	1,00	1,00	1,00

Le tipologie delle strutture commerciali sono classificate, in relazione a quanto stabilito dall'art. 5 della Legge Regionale 04 ottobre 1999, n.26 come di seguito evidenziato:

- a) M1, medie strutture inferiori: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq;
- b) M2, medie strutture superiori: esercizi misti o aventi superficie compresa tra 601 e 1.500 mq;
- c) A, esercizi del settore alimentare o misto (alimentare e non alimentare);
- d) E, esercizi del settore non alimentare.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 75 - USO C2 ESERCIZIO PUBBLICO**

### **1. Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

### **2. Specificazione delle attività ammesse**

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande secondo le specifiche del Piano commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari.

### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti;
- preparazione e confezionamento degli alimenti;
- amministrazione e servizi.

### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.;

### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 76 - USO C3**

### **ARTIGIANATO DI SERVIZIO E DI PRODUZIONE DIRETTA ALLA VENDITA**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

- Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica
- Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
- Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
- Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq, motoveicoli e biciclette (con eccezione delle officine di auto carrozzeria)
- Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa;
- Produzioni artistiche e di oggettistica minore;
- Attività similari.

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione e/o riparazione e vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

#### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## ART. 77 - USO C4 COMMERCIO ALL'INGROSSO

### 1. Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

### 2. Specificazione delle attività ammesse

- Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari
- Commercio di autoveicoli ed assistenza
- Mostra e vendita di arredamenti, casalinghi, elettrodomestici, utensili, ecc., solo in quanto complementari all'attività produttiva insediata e prevalente.

### 3. Spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- stoccaggio delle merci;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

### 4. Prescrizioni

Le attività commerciali di cui al presente articolo sono subordinate alle prescrizioni di cui alla Legge Regionale 4 ottobre 1999, n.26 e s.m. e i.

La realizzazione di nuovi esercizi commerciali di vendita è subordinata inoltre alla disponibilità minima di aree destinata a parcheggi in base ai parametri di cui alla tabella D allegata alla L.R. 26/99 e s.m. e i.

Al riguardo, ai fini della localizzazione di strutture commerciali, si definisce che il territorio del Comune di Majolo è suddiviso nelle zone commerciali stabilite dall'art 3 della L.R.26/99 e che in tali zone sono comprese le Zone urbanistiche come di seguito evidenziato:

ZONE COMMERCIALI	ZONE URBANISTICHE
ZONA A	---
ZONA B	B1, B1.1, B1.3, B3, B4
ZONA C	C1, C2, C3, C4
ZONA D	D2.1, D5

In relazione a quanto stabilito dalla L.R. 26/99 la disponibilità minima prescritta di aree destinata a parcheggi pubblici e privati per mq di superficie di vendita è di seguito evidenziata:

Strutture di vendita Tipologia (Art.5)	Strutture di vendita Dimensioni mq	Zone commerciali			
		ZONA A Mq/mq	ZONA B Mq/mq	ZONA C Mq/mq	ZONA D Mq/mq
M1-A-E	151 - 600	---	0,80	0,80	0,80
M2-A	601 – 1.500	---	1,50	1,50	1,50
M2-E	601 – 1.500	---	1,00	1,00	1,00

Le tipologie delle strutture commerciali sono classificate, in relazione a quanto stabilito dall'art. 5 della Legge Regionale 04 ottobre 1999, n.26, come di seguito evidenziato:

- e) M1, medie strutture inferiori: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq;
- f) M2, medie strutture superiori: esercizi misti o aventi superficie compresa tra 601 e 1.500 mq;
- g) A, esercizi del settore alimentare o misto (alimentare e non alimentare);
- h) E, esercizi del settore non alimentare.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura di un alloggio per ogni unità commerciale all'ingrosso e con una S.U.L. non superiore a 130 mq.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 78 - USO C5**

### **TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

Attività attinenti il trasporto di merci, il magazzinaggio e la custodia.

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri;
- stoccaggio delle merci;
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature;
- amministrazione e servizi.

#### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,075 mq/mq della S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L. fatti salvi standard superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L. fatti salvi standard superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti.

#### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 79- USO C6**

### **DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

- Vendita carburanti per autoveicoli
- Lavaggio autoveicoli.

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprende la stazione di rifornimento e le attrezzature di servizio strettamente connesse, eventuali impianti per l'autolavaggio.

#### **4. Standard**

/

#### **5. Prescrizioni**

Quando l'uso è previsto fuori dai comparti produttivi, già soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo, la sua realizzazione è soggetta alla presentazione di un Piano Particolareggiato, che ne definisce i parametri, consentendo di norma la realizzazione di un max di S.U.L. pari a 60 mq, e di un max di S.U.L. pari 100 mq nel caso di compresenza dell'uso C2 - pubblico esercizio.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti e nel rispetto di quanto stabilito dal D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e s. m. i.

## **ART. 80 - USO D1 INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA**

### **1.Funzione di appartenenza**

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative.

### **2.Specificazione delle attività ammesse**

Attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.

### **3.Spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi;
- abitazione del personale addetto alla sorveglianza.

### **4.Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,40 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

### **5.Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 81- USO D2**

### **ATTIVITÀ PROFESSIONALI E IMPRENDITORIALI**

#### **1.Funzione di appartenenza**

Funzione direzionali, finanziarie, assicurative.

#### **2.Specificazione delle attività ammesse**

- Attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;
- Attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività similari.

#### **3.Spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

#### **4.Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,40 mq/mq S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5.Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 82 - USO N1 ATTIVITÀ ORTO/FLORISTICHE E VIVAISTICHE**

### **1.Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

### **2.Specificazione delle attività ammesse**

Attività di coltivazione orto/loristica e vivaistica.

### **3.Spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati alla produzione, deposito, uffici e locali per la vendita dei prodotti dell'azienda orto/loristica o vivaistica.

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

### **4.-Standard**

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

### **5.Prescrizioni**

Per la realizzazione di serre fisse, deve essere osservata la distanza minima di m 10,00 dalle abitazioni esistenti. La realizzazione di serre destinate a colture protette in condizioni climatiche artificiali, con coperture stabili, è subordinata a concessione, con impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 83 - USO N2**

### **ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E INDUSTRIE FORESTALI**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

Comprende l'industria lattiero casearia, l'industria vinicola, la lavorazione del miele, i mulini, la lavorazione del legno, ecc.

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

#### **4. Standard**

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5. Prescrizioni**

Nuove costruzioni sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità. Le costruzioni devono inoltre essere in armonia con i Piani Zonali Agricoli di cui alla L.R. 6 febbraio 1978 n.6 e s.m.i. o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uso formulati dalla Regione.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura di un alloggio per ogni unità produttiva e con una S.U.L. non superiore a 130 mq.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 84 - USO N3**

### **ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE AGRICOLA PER CONTO TERZI**

#### **1.Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

#### **2.Specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3.Spazi fisici e strutture**

Comprende i locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime.

#### **4.Standard**

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5.Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

Superficie minima di intervento: mq 10.000

U.F.: 0,05 mq/mq di S.F.

Hmax: m 5,00

DC: m 5,00

DF: m 10,00

DS: m.10,00.

## **ART. 85 - USO N4**

### **ATTIVITÀ DI RIPARAZIONE DI MACCHINE AGRICOLE**

#### **1.Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

#### **2.Specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3.Spazi fisici e strutture**

Comprende i locali per la riparazione delle macchine agricole, i relativi spazi di servizio.

#### **4.Standard**

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5.Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART.86 - USO N5 ATTIVITÀ DI RICOVERO**

### **1.Funzione di appartenenza**

funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

### **2.Specificazione delle attività ammesse**

Comprende gli spazi destinati al ricovero, la cura, l'addestramento di equini da sella, da gara, da esposizione, ecc.

### **3.Spazi fisici e strutture**

/

### **4.Standard**

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi: 0,15 mq/mq di S.U.L.

### **5.Prescrizioni**

/

## **ART. 87 - USO P1 ARTIGIANATO PRODUTTIVO**

### **1.Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva di tipo artigianale.

### **2.Specificazione delle attività ammesse**

/

### **3.Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda;
- Amministrazione, direzione e servizi.

### **4.Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,05 mq/mq della superficie fondiaria ovvero 0,10 mq/mq della S.U.L., se superiore;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

### **5.Prescrizioni**

Le superfici utili lorde destinate a funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della S.U.L. realizzata.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura di un alloggio per ogni lotto e con una S.U.L. non superiore a 130 mq.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 88 - USO P2**

### **ARTIGIANATO DI SERVIZIO NON CONGRUENTE CON LA RESIDENZA**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

- Fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione;
- Riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano;
- Officine per autoveicoli per superfici utili superiori a 100 mq e autocarrozzerie.

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione, riparazione, vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

#### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,10 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5. Prescrizioni**

Le superfici utili lorde destinate a funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della S.U.L. realizzata.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura di un alloggio per ogni lotto e con una S.U.L. non superiore a 130 mq.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 89 - USO P3**

### **INDUSTRIA MANIFATTURIERA, INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI E INSTALLAZIONE IMPIANTI**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto;
- Amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda;
- laboratori di ricerca e controllo della produzione.

#### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,05 mq/mq della superficie fondiaria ovvero 0,10 mq/mq della S.U.L., se superiore;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5. Prescrizioni**

Le superfici utili lorde destinate a funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della S.U.L. realizzata.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura di un alloggio per ogni lotto e con una S.U.L. non superiore a 130 mq.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 90 - USO R1 RESIDENZA**

### **1.Funzione di appartenenza**

Funzione abitativa.

### **2.Specificazione delle attività ammesse**

Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme del Regolamento di igiene.

### **3.Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- alloggi;
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica, locali diversi di uso condominiale.

### **4.Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,10 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

### **5.Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 91 - USO R2**

### **ACCESSORI ALLA RESIDENZA**

#### **1.Funzione di appartenenza**

Funzione abitativa.

#### **2.Specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3.Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici o corpi edilizi destinati a locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune.

#### **4.Standard**

/

#### **5.Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 92 - USO S1**

### **PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**

#### **1.Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

#### **2.Specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3.Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- Amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

#### **4.Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
1,00 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5.Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 93 - USO S2 ISTRUZIONE**

### **1. Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

### **2. Specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria, secondaria e speciale;
- attività sportive educative;
- Amministrazione, direzione e servizi.

### **3. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,10 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

### **4. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 94 - USO S3 SANITÀ E ALTRI SERVIZI SOCIALI**

### **1. Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

### **2. Specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, servizi di ambulanza, assistenza sociale e infermieristica, servizi di assistenza anziani (R.S.A., ecc.), per la donazione del sangue ed altre istituzioni;
- Amministrazione, direzione e servizi.

### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
1,00 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 95 - USO S4**

### **ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzione di servizio.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

Attività di organizzazione economiche, di titolari d'impresa, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose.

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- Amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

#### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
1,00 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 96 - USO S5**

### **ORGANIZZAZIONE DEL CULTO RELIGIOSO**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- il culto quali chiese, oratori, ecc.;
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, lo studio, il tempo libero;
- abitazione e conduzione delle attività del personale religioso, quali canoniche, conventi, ecc.;
- Amministrazione, direzione e servizi.

#### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
1,00 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 97 - USO S6**

### **ATTIVITÀ RICREATIVE E CULTURALI**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

-

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centro di studio, conferenze e congressi, ecc.
- intrattenimento e spettacolo: proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere, ecc.
- Amministrazione, direzione e servizi.

#### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
1,00 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 98 - USO S7 ATTIVITÀ SPORTIVE**

### **1. Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

### **2. Specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività sportive in genere: piscine, palestre, maneggi per equitazione, campi attrezzati per i diversi sport;
- Amministrazione, direzione e servizi.

### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
3,00 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 99 - USO S8**

### **DIFESA E PROTEZIONE CIVILE**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- caserme ed impianti;
- Amministrazione e servizi.

#### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
1,00 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 100 - USO S9**

### **SERVIZI TECNICI E TECNOLOGICI**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto.

#### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 101- USO S10**

### **ATTREZZATURE CIMITERIALI**

#### **1.Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

#### **2.Specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3.Spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

#### **4.Standard**

/

#### **5.Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 102 - USO T1**

### **ATTIVITA' RICETTIVE**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi alberghieri con o senza ristorante;
- relativi amministrazione, direzione e servizi.

#### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,40 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 103 - USO T2**

### **OSTELLI E ALTRE FORME DI RICETTIVITÀ PER IL TURISMO ITINERANTE**

#### **1. Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

#### **2. Specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- ricettività di tipo non alberghiero, campeggi, ecc.
- relativi amministrazione e servizi

#### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,40 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

#### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 104 - USO T3 ATTIVITÀ LUDICHE**

### **1. Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

### **2. Specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo;
- impianti sportivi privati di uso pubblico;
- parchi divertimenti;
- relativi spazi destinati ad amministrazione, direzione e servizi.

### **4. Standard**

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
3,00 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di S.U.L.;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di S.U.L.

### **5. Prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo degli Enti competenti.

## **ART. 105 - USO U USI IN ATTO**

### **1.Funzione di appartenenza**

/

### **2.Specificazione delle attività ammesse**

Sono quelli certificati o attestati alla data di adozione del presente P.R.G.

### **3.Spazi fisici e strutture**

/

### **4.Standard**

/

### **5.Prescrizioni**

/



## **TITOLO V°**

### **PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO**

Le Prescrizioni Normative di cui ai successivi articoli sono derivate dal Documento del P.T.C. approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.107 del 20.07.2000 "Indirizzi in materia di Pianificazione Urbanistica: criteri per l'adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R. e per la definizione del progetto urbanistico"



## **ART. 106 – PRESCRIZIONI NORMATIVE RELATIVE AGLI INTERVENTI NEI TESSUTI CONSOLIDATI DA TRASFORMARE**

### **1. Zone urbane residenziali di completamento**

All'infuori delle nuove conurbazioni fondovalive, e salvo situazioni particolari oggetto di progettazione comprensiva di previsioni planovolumetriche, in tutti gli altri centri abitati sono da escludersi le coperture piane. Deve essere valutata con estrema attenzione da parte della C.E.C. l'opportunità dell'impiego di materiali diversi in superfici ristrette (più materiali o colori usati nella stessa facciata o nella stessa porzione di fabbricato) come pure l'uso di lasciare singoli elementi di cemento a faccia vista (ad esempio travi, cordoli, cornicioni).

Devono essere adottate forme architettoniche e materiali tipici della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori ed i tipi di intonaci e paramenti esterni. Nei terreni in pendenza è necessario minimizzare gli scavi ed i riporti. La pubblicità commerciale deve essere vietata nei luoghi e sui manufatti tutelati e limitata nel loro immediato intorno.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve comunque essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che deve comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

Come principali criteri ispiratori di queste sperimentazioni si possono indicare i seguenti suggerimenti:

- nei parchi e giardini privati devono essere limitati tutti gli interventi che comportano un'eccessiva impermeabilizzazione del suolo in relazione a quanto stabilito per le specifiche Zone Urbanistiche dalle presenti Norme di Attuazione;
- le recinzioni devono essere integrate da siepi vive;
- nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature devono essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura di una pianta ogni 100 metri quadrati di superficie di lotto non coperta;
- le essenze arboree ed arbustive devono essere scelte tra le specie autoctone tradizionali per almeno l'80%;
- deve essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche esistenti, quando queste siano prevalenti.

### **2. Zone urbane residenziali di espansione**

Nelle nuove lottizzazioni residenziali, per evitare un eccessivo consumo di suolo, le volumetrie devono essere tendenzialmente accorpate, preferendo, qualora compatibili con i principi insediativi del luogo, tipologie edilizie a schiera o in linea, con andamento parallelo alle curve di livello. E' necessario orientare la linea di colmo del tetto (in genere disposta parallelamente al lato più lungo) secondo la direzione prevalente nei fabbricati circostanti o secondo l'andamento delle curve di livello, come pure è necessario che i nuovi fabbricati risultino allineati ed orientati secondo precisi assi di riferimento a seconda della morfologia e delle componenti paesistiche del luogo.

Le strade di lottizzazione devono essere contenute al massimo come sviluppo e come dimensioni. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

L'arredo urbano (alberature, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, ecc.) deve essere progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali

INDICE DI IMPERMEABILIZZAZIONE: al fine di aumentare il percolamento profondo, dovunque non è indispensabile, sono da evitare le opere di pavimentazione con materiali impermeabili e quanto meno devono essere eseguite con coperture filtranti. I piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione devono prevedere un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere, rapportato alla natura dei terreni e delle falde. Tale indice è ipotizzabile intorno al 50% dell'area di intervento, se non già definito nelle norme relative alle Zone Urbanistiche di cui ai precedenti articoli.

VERDE PRIVATO DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili valgono le prescrizioni relative alle aree edificabili in zona di completamento:

- nei parchi e giardini privati devono essere limitati tutti gli interventi che comportano un'eccessiva impermeabilizzazione del suolo;
- le recinzioni dovranno essere integrate da siepi vive;
- nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature devono essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto.

VERDE PUBBLICO DI ZONA E DI VIABILITA': in sede di predisposizione dei piani attuativi il verde pubblico deve essere sottoposto ad apposita progettazione e computato come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione, idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

Particolare importanza ai fini paesistico e ambientali assume la messa a dimora di piante di alto fusto autoctone lungo almeno uno dei lati della viabilità di lottizzazione realizzata.

Tali piante come del resto tutte quelle prescritte nelle varie situazioni da norme o regolamenti devono avere un diametro minimo di cm 10 impalcate ad un'altezza di almeno m 1,50 dal suolo.

PARCHEGGI: la superficie dei parcheggi deve in genere essere semipermeabile (a titolo indicativo quando questi superino la superficie di 1.500 mq deve essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale).

Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi o filari di piante di alto fusto). Nei parcheggi a piazza l'alberatura deve essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta. Le specie

arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed essudati.

Qualora non prescritto diversamente nelle specifiche norme relative alle zone urbanistiche di cui ai precedenti articoli è richiesta la messa a dimora di 1 pianta ogni 25 metri quadrati di superficie così come indicato anche al 5° comma dell'art.62 del Regolamento n° 23 del 14.9.1989 (Regolamento Edilizio Tipo).

### **3. Zone urbane produttive**

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi, considerato il tipo di impatto che questi hanno sul paesaggio, è richiesto che siano adottati ulteriori accorgimenti concernenti le aree libere, in particolare, in aggiunta alle dotazioni di verde pubblico previste dagli standard ministeriali, così come integrate dall'art.21 della L.R. 5 agosto 1992 n° 34 e sue successive modifiche, devono essere previste e disciplinate dagli Strumenti Urbanistici Attuativi altre superfici ancorché private da adibire a verde:

- Sul margine delle aree produttive, se necessario anche all'interno dei lotti quando questi assumono dimensioni considerevoli, deve essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde, protettiva e frangi rumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante;
- La profondità di detta cortina verde, differenziata in funzione del carattere delle aree separate, deve oscillare da un minimo di 5/10 metri (sufficiente all'impianto di un solo filare di alberi di alto fusto) a 25 metri ed oltre necessari per consentire la messa a dimora di due filari di piante con arbusti al piede.
- verde pubblico di zona e di viabilità: sono da rispettare le prescrizioni evidenziate per il verde nelle aree residenziali, con la specificazione che nelle aree produttive il verde di qualità deve essere previsto per entrambi i lati degli assi principali.
- verde privato di pertinenza dei singoli opifici: vista l'opportunità di mitigare l'impatto visivo degli insediamenti produttivi, devono essere rispettate le prescrizioni di cui ai precedenti articoli relativi alle Zone Omogenee D attinenti all'arredo, colori e materiali.

**FINITURE E COLORAZIONE:** i manufatti se intonacati devono essere tinteggiati con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere, se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale devono essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali. A titolo

esemplificativo, come supporto di base, in calce alle presenti Norme di attuazione si allega la tavolozza delle principali tinte da utilizzare.

INDICE DI IMPERMEABILIZZAZIONE: tenuto conto delle considerevoli dimensioni delle superfici che sono interessate da questo tipo di insediamenti, l'opportunità di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli assume maggiore importanza. I piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione devono quindi rispettare quanto definito dalle norme di cui ai precedenti articoli relativi alle Zone Urbanistiche.

## ART. 107 – PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

### 1. Le nuove costruzioni

In generale in tutto il territorio comunale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate i progetti di nuovi interventi devono essere preceduti da un attento esame della morfologia del luogo e dei caratteri architettonici degli edifici esistenti che costituiscono elementi consolidati del paesaggio.

Le nuove costruzioni devono porsi in rapporto di aderenza ed assonanza con le forme strutturali del paesaggio, con l'andamento del terreno e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici storici (aventi destinazioni d'uso identiche o simili), presenti in zona. Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti devono quindi assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa.

In zone di rilevante valore paesaggistico deve essere valutata anche l'assonanza dell'opera rispetto alle dimensioni degli edifici e alle caratteristiche degli elementi del paesaggio circostante, in tal senso si evidenziano le seguenti prescrizioni operative per la progettazione:

- **Volumi:** nelle abitazioni sono da attuare volumi semplici, definiti, privi di sporgenze o rientranze ingiustificate, con coperture a falde inclinate rivestite in laterizio, senza scale esterne o terrazzi a sbalzo in cemento armato.

Le eventuali scale esterne devono essere di norma in muratura con disegno lineare, addossate alle pareti ed integrate nel corpo del fabbricato, secondo gli schemi dell'edilizia tradizionale marchigiana.

La possibilità di realizzare logge e porticati è subordinata alla valutazione positiva da parte della C.E.C. che deve valutare la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

- **Ubicazione:** i nuovi manufatti, di qualsiasi tipo, devono di norma essere localizzati in posizioni ed a quote di limitata percezione visiva che comportino il minimo di interferenza con visuali di particolare pregio paesistico e con gli elementi architettonico-ambientali di maggior valore.

In tal senso, così come prescrive il P.P.A.R., devono essere evitati interventi edilizi nei crinali specificatamente tutelati così come stabilito al precedente art.16.

- **Inserimento sul lotto e mitigazione dell'impatto visuale:** il raccordo del manufatto con il terreno adiacente, ove necessario, deve avvenire con riporti di terreno e/o compensazioni, curando che la condizione di rilascio di eventuali sbancamenti e scarpate sia armonizzata con l'andamento orografico del terreno circostante.

In nessun caso le pendenze massime ammissibili delle pareti di rilascio delle scarpate devono essere superiori a 30 gradi.

Eventuali muri di contenimento o di sostegno devono essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra) o tinteggiati, non devono avere comunque un'altezza libera superiore a 2 metri; deve inoltre essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

L'impatto visivo dell'opera deve essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti e/o piante di alto fusto da prevedersi puntualmente nel progetto edilizio.

Per il consolidamento superficiale dei suoli, le gradonature e le opere di contenimento del terreno, le opere di difesa spondale, quando le condizioni statiche e l'assetto dei luoghi lo consentono, è necessario fare ricorso ad alcune tecniche dell'ingegneria naturalistica ormai affermatesi come:

- rivestimenti vegetativi con stuoie biodegradabili, con stuoie in materiale sintetico, con rete metallica, e loro combinazioni;
- gradonate vive con talee e/o piantine di latifoglie radicate;
- cordonate, graticciate e viminate vive con talee;
- grate e palizzate in legname con talee e/o piantine radicate;
- fascinate, rulli e traverse vive per interventi di difesa spondale;
- terre armature e terre rinforzate verdi.

## **2. Interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**

Nel caso di ampliamenti e/o ristrutturazioni di volumi esistenti, questi devono tendere ad essere fisicamente e formalmente congruenti con l'aspetto del fabbricato preesistente che comunque deve rimanere l'elemento preminente del complesso; si devono quindi evitare tanto ampliamenti che assumano il carattere della superfetazione quanto ampliamenti che sovrastino la volumetria esistente.

Sono in ogni caso da escludere balconi di nuova formazione e portoni e serramenti con materiali incongrui (plastica o metallo), intonaci plastici, tinteggiature con colorazioni scelte nella gamma dei colori freddi e segnatamente di colore bianco, come pure i basamenti e le zoccolature di materiali diversi da quelli originari del resto delle pareti esterne.

Non sono altresì ammesse modifiche delle coperture mediante inserimento di shed ed abbaini di dimensioni e tipo non tradizionali, le tettoie in plastica o in derivati chimici.

Solo nei casi in cui non si alterino le caratteristiche originarie e non si nascondano elementi architettonici di pregio di edifici e manufatti aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della regione Marche (vedi circolare Regionale n° 6 del 12/08/92), ovvero, nelle costruzioni più recenti, a condizione che non si verifichino contrasti con le tipologie tradizionali del luogo, potranno essere ammesse logge e/o porticati esterni ispirati a modelli tradizionali e realizzati con materiali propri della tradizione costruttiva rurale; anche in questo caso, come per le nuove costruzioni, la possibilità di realizzare logge e porticati è subordinata alla valutazione positiva da parte della C.E.C. che deve valutarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

Nel caso gli interventi riguardino edifici aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della Regione Marche, le categorie di intervento ammissibili sono la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Qualora gli strumenti urbanistici vigenti ammettano la ristrutturazione e/o l'ampliamento, oltre agli accorgimenti generali sopra ricordati devono inoltre essere osservate le seguenti indicazioni:

- mantenimento della struttura tipologia e dell'assetto plano-volumetrico originario;
- mantenimento e/o ripristino dei fronti esterni con particolare riferimento alle bucatore (portali e finestre) che rivestono carattere di identificazione storico-tipologico.

Anche questi tipi di intervento devono essere agganciati ad opere di rinverdimento tramite messa a dimora di arbusti e piante di alto fusto nell'area di pertinenza qualora non adeguatamente presenti.

### **3. Colore e finiture degli edifici extra-urbani**

**COLORI:** in tutto il territorio in generale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate è necessario ispirarsi al colore delle terre, delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto evitando tanto cromatismi esasperati e stridente quanto il ricorso al colore bianco che in genere è estraneo alla tradizione costruttiva del territorio rurale locale.

Le tinte base ammesse, prodotte con colori naturali composti da terre a base di calce con aggiunta di pigmenti vegetali o minerali, sono comprese tra il giallo, giallo-ocra dei mattoni albasì al rosa, il rosso, il grigio-rosso dei mattoni ferrioli e loro miscugli.

L'uso del grigio nelle sue sfumature più calde è ammesso in contesti ove prevalgono pareti rocciose di tale colore, o risulta dominante la presenza di edifici in pietra a faccia vista.

A titolo esemplificativo, come supporto di base, in calce ai presente Titolo V° – si evidenzia la tavolozza dei principali colori suggeriti per i tinteggi elementi murari esterni.

**FINITURE:** sono da privilegiare:

- struttura muraria a vista, anche con mattoni a macchina preferibilmente di provenienza da fornaci marchigiane, malta dei giunti a raso, oppure finitura ad intonaco fratazzato con esclusione della colletta, tinteggiatura a calce;
- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo "olandesi" o "portoghesi");
- grondaie, pluviali e discendenti in rame o in lamiera o P.V.C. verniciati;
- cornicioni (da mantenere comunque entro dimensioni contenute) in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata, da preferirsi quindi agli elementi e mensole prefabbricate in cemento;
- serramenti e portoni in legno, nella sua colorazione naturale o verniciato (in sub-ordine in metallo verniciato a caldo) nei modelli tradizionali (scuroni o persiane) con esclusione degli avvolgibili in genere, degli infissi in alluminio anodizzato a vista; i portoni in metallo e vetro ed i portelloni in lamiera per garage ed annessi, devono essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura;
- parapetti in muratura o in ferro di disegno semplice, escluso, di norma, il cemento armato a vista, gli elementi prefabbricati, i tipi misti metallo-vetro e simili.

Sono da escludere:

- elementi tipici e materiali di uso corrente nella edilizia urbana (alluminio anodizzato, lastre in polycarbonato, pensiline ed elementi prefabbricati in c.a., intonaci plastici, ecc.);
- gli intonaci al plastico, i trattamenti "a buccia d'arancia", "graffiato" a "spruzzo";
- i rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio;
- i balconi esterni a sbalzo, in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva in zona agricola.

#### **4. Costruzioni accessorie**

I manufatti accessori alla conduzione agricola dei fondi (depositi, magazzini, locali per attrezzi, ecc.) devono tenere conto delle caratteristiche costruttive e volumetriche tipiche delle varie aree (materiali, colori e finiture analoghi a quelli del fabbricato principale al quale devono essere rapportate) e devono essere localizzati nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali; sono quindi da escludere collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo ed al quadro ambientale locale.

#### **5. Serre**

Una particolare disciplina deve riguardare l'eventuale realizzazione di serre che possono costituire per il paesaggio un elemento estetico decisamente negativo ove non situate in posizioni basse e riparate; la loro ubicazione deve quindi essere adeguata alle caratteristiche del suolo, evitando di posizionarle in luoghi ove siano necessari sbancamenti o in prossimità di dossi e crinali.

I materiali utilizzati ammessi devono essere tali da riflettere il meno possibile la luce solare e, possibilmente, leggermente colorati in verde nei limiti consentiti dalla necessità dell'illuminazione interna.

I percorsi interni principali e secondari, gli spazi di manovra ed in generale tutte le aree marginali, di risulta o scarsamente utilizzate nell'attività produttiva devono essere oggetto di piantumazioni stabili, arboree ed arbustive, con l'inserimento di essenze appartenenti alla vegetazione spontanea.

Tutt'intorno ad esse, anche in modo discontinuo, ad una distanza tale da non produrre zone d'ombra nocive alle coltivazioni protette, dovranno essere sistemati filari di alberi o di siepi di altezza adeguata.

#### **6. Recinzioni**

Le recinzioni devono ispirarsi nel disegno e nella tipologia ai modelli tradizionali più in uso nella zona evitando tipi od elementi prefabbricati con caratteristiche prettamente urbane. In zona agricola le recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi.

Alle recinzioni in muratura di altezza inferiore al metro deve essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempre verdi e/o di essenze arboree d'alto fusto autoctone.

## **7. Elementi del paesaggio agrario**

Strade bianche, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi, ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, devono essere attuate in relazione alle seguenti prescrizioni:

- strade rurali bianche: qualora non sia possibile mantenerle nelle caratteristiche originarie si deve prevedere l'uso del conglomerato bituminoso, eseguito con mescole ed inerti che ne garantiscono la tonalità di adeguata integrazione ambientale.
- fossi e corsi d'acqua: deve essere curato il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;
- filari e alberate lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua: deve esserne curato il mantenimento e l'incremento secondo specifici programmi di intervento che prevedano anche la sostituzione di quelle piante che si fossero seccate.

Nel caso di piantumazioni di nuovo impianto lungo le strade, la fascia alberata deve essere collocata alle distanze dal confine stradale previste dal nuovo Codice della Strada.

In particolare è necessario che i filari arborei lungo i confini di proprietà ed i percorsi di accesso agli insediamenti isolati siano salvaguardati e potenziati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- siepi: le siepi, insieme ai cespugliati ed alle macchie di campo, oltre ad essere utili (proteggono dagli smottamenti su terrazzi e ciglioni, frenano l'erosione, costituiscono luogo di rifugio per molte specie animali), svolgono anche un'importante funzione di decoro e quelle esistenti sono opportunamente protette da specifica legge regionale (L.R. n° 7/85).  
E' necessario, principalmente sui terreni in pendenza, che sia incrementata la realizzazione di siepi miste lungo i confini, lungo i percorsi ed a separazione di colture diverse, in particolare sostituendo o avvicinando alle recinzioni metalliche esistenti siepi vive.
- muri in pietra: sono costituiti da muri di limitazione e/o di contenimento in pietra non squadrata posti lungo terrazzamenti, confini di proprietà e strade vicinali. E' necessario salvaguardarne il carattere imponendone la manutenzione con materiali e tecniche tradizionali. Qualora fosse tecnicamente inevitabile il ricorso al cemento armato questo deve essere rivestito con la stessa pietra tipica dei luoghi.
- edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte: devono essere conservati come luoghi legati alle tradizioni popolari e come tali costituiscono elementi significativi del territorio. Detti manufatti sono soggetti solo ad interventi di restauro conservativo mentre l'ambito immediatamente circostante, per un raggio non inferiore a venti metri, deve essere sottoposto ad un regime tutela integrale. Eventuali recinzioni delle proprietà devono preservarne gli usi civili e quindi l'accesso.

In ogni caso si deve evitare il livellamento di terrazzi in terra o in muratura, specie a gradoni successivi con colture arboree, i ciglioni antifrana con sostegni erbosi, le scoline, ecc.

#### **8. Serbatoi di gas per uso domestico**

Fatte salve le norme tecniche vigenti che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, nella messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (sottoposta nelle zone tutelate paesisticamente, a regime di autorizzazione edilizia comunale, con le modalità di cui all'art.8 e 9 del D.L. 24 settembre 1996 n° 495), si deve privilegiare in primo luogo, il ricorso al tipo interrato (detto "Tubero"), in subordine devono essere previste la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite tinteggiatura del manufatto con colori intonati all'ambiente.

## **ART. 108**

### **PRESCRIZIONI ATTINENTI AGLI INTERVENTI RELATIVI ALLA VIABILITA'**

La progettazione di nuovi assi stradali, che costituisca opera di rilevante trasformazione del territorio ai sensi e per gli effetti dell'art.45 delle N.T.A.-P.P.A.R., sarà oggetto di specifico approfondimento in coerenza, fra l'altro, con quanto stabilito dalla Circolare Regionale n° 3 del 10 marzo 1981 concernente:

- 1) progettazione del verde nelle nuove strade (scelta e tipologia dell'impianto del verde stradale, aree o piazzole da realizzare ai lati delle strade, scarpate da cespugliare);
- 2) manutenzione del verde stradale esistente (documentazioni e procedure per abbattimento di alberature, progetto di risistemazione a verde);
- 3) potature e manutenzione delle alberature stradali (modalità di esecuzione per piante protette e piante non protette, ripulitura scarpate).

**TAVOLOZZA DEI PRINCIPALI COLORI PER I TINTEGGI  
DEGLI ELEMENTI MURARI ESTERNI**

