COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

Provincia di Ascoli Piceno

VARIANTE AL PRG

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In adeguamento delibera C.C. 42/2018
In adeguamento richiesta integrazioni provincia AP prot.7312/2019
In adeguamento delibera C.C. 18/2021

Colli del Tronto, 14/01/2023

Il Progettista

Dott. Ing. Antonella D'Angelo

Il Sindaco

Dott. Andrea Cardilli

- I N D I C E -

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale
Art. 2 - Campo di applicazione, validità ed efficacia del PRG
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia
Art. 3bis -Disposizioni generali della variante approvata con delibera di consiglio comunale nr. 18 del 07/06/2022

TITOLO II
LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO I - Termini specifici

Art. 4 - Tessuto
Art. 5 - Progetto norma
Art. 6 - Tipo stradale
Art. 7 - Tipo edilizio
Art. 8 - Abaco
Art. 9 - Superficie permeabile

CAPO II - Termini di uso corrente

Art. 10 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici
~~**Art. 10 bis - Individuazione delle parti interrate e seminterrate dell' edificio**~~
Art. 11 -Distanze
Art. 12 - Destinazioni d'uso
Art. 13 - Opere di urbanizzazione primaria (S1)
Art. 14 - Opere di urbanizzazione secondaria (S2)

TITOLO III
ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - Tipi di intervento

Art. 15 - Interventi sull'edilizia esistente
Art. 15 bis – Interventi sull'edilizia esistente- Edifici da assoggettare a piano di recupero ex art.28 L.457/78
Art. 16 - Interventi di nuova edificazione
Art. 17 - Interventi di sistemazione del suolo e sulla vegetazione
Art. 18 - Cambiamento della destinazione d'uso
Art. 18 bis Incentivi all'edilizia sostenibile

CAPO II - Luoghi di intervento

Art. 19 - Livello di prescrizione
Art. 20 - Ambiti di tutela paesistico-ambientale

Art. 21 - Parti pubbliche e di interesse generale
Art. 22 - Parti consolidate
Art. 23 - Parti in trasformazione; “Progetti norma”
Art. 24 - Zone territoriali omogenee

CAPO III - Modi di intervento

Art. 25 - Strumenti di attuazione
Art. 26 - Elaborati richiesti per gli interventi

CAPO IV - Tempi di intervento

Art. 27 - Programma pluriennale di attuazione
Art. 28 - Priorità di attuazione

TITOLO IV
DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I - Tutela Paesistico-Ambientale

Art. 29 - Ambiti di tutela integrale dei corsi d’acqua
Art. 30 - Ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione
Art. 31 - Ambiti di tutela dei versanti
Art. 32 - Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico-architettonico e ambientale
Art. 33 - Area archeologica e relativo ambito di tutela integrale
Art. 34 - Area di presumibile interesse archeologico
Art. 35 - Interventi di rilevante trasformazione del territorio
Art. 36 - Esenzioni

CAPO II - Parti pubbliche e di interesse generale

Art. 37 - Parti pubbliche e di interesse generale: disposizioni generali
Art. 38 - Aree per sedi istituzionali ed amministrative
Art. 39 - Spazi pubblici attrezzati per lo sport
Art. 40 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco
Art. 41 - Aree per l’istruzione
Art. 42 - Aree per attrezzature religiose
Art. 43 - Aree per attrezzature per pubblici servizi e per attrezzature tecnologiche per servizi urbani
Art. 44 - Aree cimiteriali e relative zone di rispetto
Art.44 bis – Ampliamenti zone cimiteriali
Art. 45 - Aree per lo spettacolo e la cultura
Art. 46 - Verde di rispetto
Art. 47 - Parcheggi
Art. 48 - Viabilità, fasce di rispetto stradali e linea ferroviaria
Art.48 bis Prescrizioni in recepimento parere della Regione Marche-Decreto del Dirigente della P.F. Trasporto Pubblico Locale, Logistica e Viabilità n.463 del 03/08/2020
Art. 49 - Aree per stazioni di servizio automobilistico
Art. 50 - Percorsi ciclabili e pedonali

CAPO III - Parti consolidate

Art. 51 - Parti consolidate: disposizioni generali
Art. 52 - Aree agricole

Art. 53 - Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole
Art. 54 - Nuove costruzioni nelle aree agricole
~~**Art.54 bis Realizzazione manufatti accessori di modesta entita' in zona agricola, per il ricovero degli attrezzi per la coltivazione terreno.**~~
Art. 55 - Tessuto storico
Art. 56 - Edifici di valore architettonico e storico-documentario
Art. 57 - Parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale
Art. 58 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità
Art. 59 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità
Art. 60 - Tessuto prevalentemente residenziale rado
Art. 61 - Tessuto prevalentemente residenziale con densità derivante dai relativi piani attuativi
Art. 62 - Verde privato
Art. 63 - Orti urbani
Art. 64 - Tessuto turistico-alberghiero
Art. 65 - Tessuto prevalentemente produttivo
Art. 66 - Tessuto prevalentemente commerciale

CAPO IV - Parti in trasformazione

Art. 67 - Progetti norma: disposizioni generali
Art. 68 - Progetto norma n. 1
Art. 69 - Progetto norma n. 2
Art. 70 - Progetto norma n. 3
Art. 71 - Progetto norma n. 4
Art. 72 - Progetto norma n. 5a
Art. 72bis -Progetto norma n. 5b
Art. 72ter -Progetto norma n. 5c
Art. 73 - Progetto norma n. 6
Art. 74 - Progetto norma n. 7
Art. 75 - Progetto norma n. 8
Art. 76 - Progetto norma n. 9
Art. 77 - Progetto norma n. 10
Art. 78 - Progetto norma n. 11
Art. 79 - Progetto norma n. 12
Art. 79bis -Progetto norma n. 13
Art. 79ter -Progetto norma n. 14
Art. 79quater-Progetto norma n. 15
Art. 79quinquies-Progetto norma n. 16

TITOLO V
LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO DOVUTE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA

Art. 80 - Condizioni di pericolosità geologica e di vulnerabilità dell'ambiente
Art. 80bis -Prescrizioni in recepimento parere del servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio (Genio Civile) della regione Marche- nota prot. 4292 del 29/05/2018 e prescrizioni derivanti da studi geologici

TITOLO VI
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 81 - Realizzazioni in corso

Art. 82 - Piani urbanistici attuativi vigenti e/o confermati

TITOLO VII
ABACO DEI "TIPI STRADALI"

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Elementi costitutivi del piano regolatore generale

1) Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

- ANALISI

a) Analisi urbanistica

Elab. A1	- Ambiti territoriale ed urbano - Il patrimonio edilizio esistente ed i servizi urbani Sc. 1/5.000	
Elab. A2	- Ambiti territoriale ed urbano - Le infrastrutture per la mobilità Sc. 1/5.000	
Elab. A3	- Ambiti territoriale ed urbano - Lettura morfologica e tipologica dei tessuti urbani Sc. 1/5.000	
Elab. A4-A5-A6	- Ambiti territoriale ed urbano - Servizi tecnologici a rete	Rete fognaria Sc. 1/5.000 Rete idrica Sc. 1/5.000 Rete del gas metano Sc. 1/5.000

b) Analisi geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche

Elab. B1	Relazione;
Elab. B2	Carta geologica; Sc. 1/5.000
Elab. B3	Carta geomorfologica; Sc. 1/5.000
Elab. B4	Carta idrogeologica; Sc. 1/5.000
Elab. B5	Carta delle pericolosità geologiche e della vulnerabilità dell'ambiente; Sc. 1/5.000
Elab. B6	Relazione sulle caratteristiche litotecniche, sismiche e sulla vocazionalità delle aree oggetto di trasformazione urbanistica; Carta litotecnica; Sc. 1/2.000 Carta della pericolosità sismica locale; Sc. 1/2.000 Carta della vocazionalità; Sc. 1/2.000 Sezioni litostratigrafiche; Sc. 1/500

c) Analisi botanico-vegetazionali

Elab. C1	Relazione;

Elab. C2 Carta della copertura vegetale del suolo e degli elementi diffusi del paesaggio agrario;
Sc. 1/5.000

Elab. C3 Carta delle aree di interesse naturalistico;
Sc. 1/5.000

d) Analisi storico-culturali

Elab. D1 - Ambiti territoriale ed urbano -
Carta delle permanenze
Sc. 1/5.000

Elab. D2 I manufatti storici, urbani ed extraurbani, di maggior rilievo; schede

e) Analisi per l'adeguamento al PPAR

Elab. E1 - Ambiti territoriale ed urbano -
Planimetria delle "aree esenti";
Sc. 1/5.000

Elab. E2 - Ambiti territoriale ed urbano -
Ambiti di tutela provvisori e permanenti
SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e
SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"
Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti)
Sc. 1/5.000

Elab. E3 - Ambiti territoriale ed urbano -
Ambiti di tutela provvisori e permanenti
SOTTOSISTEMA TEMATICO "Storico culturale"
Categorie del patrimonio storico culturale
Sc. 1/5.000

- PROGETTO

Elab. 1 Relazione generale

Elab. 2 - Ambiti territoriale ed urbano -
Disciplina d'uso del suolo
Sc. 1/5.000

Elab. 3 - Ambito urbano -
Disciplina d'uso del suolo
Sc. 1/2.000

Elab. 4 Norme Tecniche

Elab. 5 Raccolta dei "Progetti norma"

Elab. 6 - Ambiti territoriale ed urbano -
Infrastrutture per la mobilità
Sc. 1/5.000

Elab. 7 - Ambiti territoriale ed urbano -
Zone territoriali omogenee - Art.2, D.M.1444/68
Sc. 1/5.000

Elab. 8 - Ambiti territoriale ed urbano -
Localizzazione dei servizi urbani e verifica standards urbanistici
- Art.3, D.M.1444/68
Sc. 1/5.000

- BILANCIO QUALITATIVO E QUANTITATIVO
tra ambiti di tutela definitivi del "PRG" e ambiti di tutela provvisori e permanenti del "PPAR"

Elab. F1	- Ambiti territoriale ed urbano - SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e SOTTOSISTEMA TEMATICO “Geologico, geomorfologico e idrogeologico”; Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali e versanti) Ambiti di tutela provvisori e permanenti Ambiti di tutela definitivi Sintesi delle differenze Sc. 1/5.000
Elab. F2	SOTTOSISTEMA TEMATICO “Storico-culturale”; Categorie del patrimonio storico-culturale Ambiti di tutela provvisori e permanenti Ambiti di tutela definitivi Sintesi delle differenze Sc. 1/5.000
Elab. -	Riepilogo informativo statistico

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

La variante approvata con delibera CC 18 del 07/06/2021 è composta dai seguenti elaborati:

Relazione generale;
Norme Tecniche di Attuazione;
Censimento dei fabbricati da recuperare;
Elab. 1 Ricognizione stato vigente “Disciplina d’uso del suolo”;
Elab. 2 Stato di progetto “Disciplina d’uso del suolo”;

Tav. G0 Relazione geologica;
Tav. G1 Carte 1 /1 0.000;
Tav. G2 Litotecnica 1 /2.000;
Tav. G3 Sezioni litostratigrafiche 1 /1 .000;
Tav. G4 Clivometrica 1 /2.000;
Tav. G5 Pericolosità geologica 1 /2.000;
Tav. G6 Pericolosità sismica locale 1 /2.000;
Tav. G7 Vocazionalità edificatoria 1 /2.000;
Tav. G8 Analisi di stabilità;
Tav. G9 Sondaggi reperiti;
Tav. G10 Prove penetrometriche reperite
Tav. G 12 Relazione geologica;
Tav. G 13 Geologica geomorfologica;
Tav. G 14 Carta delle pericolosità geologiche con trasposizione aree PAI Tronto;

Le disposizioni degli elaborati approvati con delibera 18/2021 superano quanto previsto negli elaborati previgenti, se difformi.

Art. 2 - Campo di applicazione, validità ed efficacia del PRG

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

e delle altre leggi nazionali e regionali in materia, la disciplina urbanistico-edilizia del presente PRG si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni degli elaborati di piano elencati al precedente Art.1.

Esso sostituisce il vigente Piano Regolatore Generale.

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

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco temporale di dieci anni; esso può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

I piani attuativi di iniziativa comunale hanno validità decennale dalla data della loro definitiva approvazione; i piani attuativi di iniziativa privata hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione. I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) hanno efficacia diciotto anni dalla data della loro definitiva approvazione.

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

Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

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

Le sole previsioni del PRG non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate al successivo Art. 14, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Art.3 bis Disposizioni generali della variante approvata con delibera di consiglio comunale nr. 18 del 07/06/2022

Le modifiche apportate con la Variante di che trattasi debbono intendersi solo ed esclusivamente quelle descritte nel Decreto del Presidente della Provincia n°36 del 29.04.2021 ed elencate nelle relazioni illustrative predisposte dal Comune, rimanendo pertanto esclusa qualsiasi altra modifica apportata al Piano e di cui non è stata evidenziata la presenza.

Occorre rispettare le disposizioni di cui all'art.16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 (contributo straordinario)

Occorre rispettare il vigente Piano di classificazione acustica di cui all'art.2 della LR n.28/2001 "Norme "Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico nella Regione Marche", in particolare di quanto stabilito all'art. 8 "Rilevanza della classificazione ai fini della pianificazione urbanistica" della stessa legge regionale;

TITOLO II
LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO I - Termini specifici

Art. 4 - Tessuto

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

Art. 5 - Progetto norma

Per “progetto norma” si intende un insieme di criteri e prescrizioni, corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa da osservare, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

I “progetti norma” sono rappresentati nella “raccolta dei progetti norma”.

Art. 6 - Tipo stradale

Per “tipo stradale” si intende un modello di strada avente caratteristiche specifiche relative alla dimensione ed alla divisione della carreggiata, alla presenza ed ubicazione di marciapiedi e parcheggi, alla presenza e disposizione dell’alberatura, alla presenza ed ubicazione di piste ciclabili, al rapporto con l’edificazione prospiciente.

L’individuazione dei “tipi stradali” è contenuta nel relativo “abaco”.

Art. 7 - Tipo edilizio

Per “tipo edilizio” si intende un modello di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative ad ingombro e conformazione planimetrica, altezza media, modalità di aggregazione con altri edifici analoghi e non, rapporto con il lotto, rapporto con la strada.

Art. 8 - Abaco

Per “abaco” si intende l’insieme delle prescrizioni scritte, numeriche e grafiche, che definiscono le caratteristiche tipologiche degli spazi edificati e non, in particolare delle strade.

Esso seleziona gli elementi fondamentali dei manufatti previsti, fornendo dei modelli ai quali riferirsi nella progettazione esecutiva.

L’“abaco” è parte integrante delle norme tecniche.

Art. 9 - Superficie permeabile

Per “superficie permeabile” si intende la superficie con copertura vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere; essa non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi, in superficie o in profondità (fatte salve le reti tecnologiche), o pavimentazioni che ostacolino o impediscano il deflusso naturale delle acque.

CAPO II - Termini di uso corrente

Art. 10 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici

Gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dal regolamento edilizio comunale (REC).

Essi vengono di seguito elencati, accompagnati da sintetica descrizione, al solo fine di rendere più agevole la consultazione delle presenti norme.

1* **Superficie territoriale (ST)**

La superficie territoriale è l'area complessiva interessata da un intervento di trasformazione urbanistica, comprendendo le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

La superficie territoriale è misurata seguendo il limite definito nelle planimetrie di PRG.

2* **Superficie fondiaria (SF)**

La superficie fondiaria è l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla superficie territoriale (ST) sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3* **Superficie utile lorda (SUL)**

La superficie utile lorda è la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio.

4* **Volume (V)**

Il volume è la somma dei prodotti della superficie utile lorda (SUL) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

5* **Indice di fabbricabilità territoriale (IT)**

L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

6* **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile su un determinato lotto e la superficie fondiaria (SF) del lotto stesso.

7* **Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

L'indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile su un determinato lotto e la superficie fondiaria (SF) del lotto stesso.

8* **Superficie coperta (SC)**

La superficie coperta è la proiezione orizzontale delle superfici lorde (SUL) fuori terra.

9* **Indice di copertura (IC)**

L'indice di copertura è il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

10* **Altezza delle fronti (H)**

L'altezza delle fronti è l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

11* **Altezza del fabbricato (Hmax)**

L'altezza massima degli edifici è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come al precedente articolo.

12* **Distacco tra gli edifici (DF)**

Il distacco tra gli edifici è la distanza minima tra le pareti antistanti gli edifici o corpi di fabbrica degli stessi.

13* **Distacco dai confini (DC)**

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

14* **Distanza dalle strade (DS)**

E’ la distanza tra la proiezione verticale della parete dell’edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva del marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

~~**Art. 10 bis – Individuazione delle parti interrate e seminterrate dell' edificio**~~

~~Ai fini della individuazione delle parti interrate e seminterrate dell' edificio, non si terrà conto (salvo che nei piani attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti anche riguardo alla quota d'imposta dei fabbricati) di sistemazioni esterne ottenute mediante realizzazione di terrapieni artificiali (ossia quelli delimitati a valle da nuovo muro di sostegno e non da scarpata indefinita: ad esempio fioriere, vasconi, ecc., salvo quanto previsto nelle limitazioni di seguito riportate) che modifichino artatamente l' andamento altimetrico originario del terreno. (vedi figg. 1 e 2)~~

~~La scarpata di valle del rinterro dell' edificio è però soggetta alle seguenti limitazioni:~~

~~– pendenza massima 60 %;~~

~~– rinterro tendente a zero in prossimità dei confini di proprietà;~~

~~– qualora la lunghezza della scarpata sia superiore a m. 10, essa potrà essere interrotta, ove necessario, da un muro di sostegno di altezza massima di m. 1,50, sito al termine dei 10 m. (vedi fig. 1).~~

Art. 11 - Distanze

In mancanza di esplicite diverse disposizioni di PRG, si applicano i limiti di distanza tra fabbricati, dalle strade, dai confini di proprietà, dai limiti di zona, ecc., fissati dall'Art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n.1444 e successive modificazioni ed integrazioni e dal REC.

Nelle aree agricole di cui al successivo Titolo IV si applicano le distanze di cui alla L.R. 13/90.

Debbono inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al D.L. 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione) e successive integrazioni e modificazioni.

Art. 12 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi previsti nei vari interventi.

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

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

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

Le destinazioni d'uso del territorio sono così classificate:

D1 - Primarie

Le destinazioni d'uso primarie comprendono i manufatti necessari 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.

In particolare:

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

D2 - Secondarie

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

a) Artigianato produttivo complementare;
   artigianato produttivo di piccola dimensione, per lavorazioni di componenti e parti di prodotto destinate ad altre aziende, o per lavorazioni di prodotti finiti in quantità limitata e relativi servizi;

b) Artigianato produttivo e industria;
attività di artigianato produttivo di medio-grande dimensione e attività industriali, compresi gli spazi destinati a:
a1) attività di organizzazione e gestione del processo produttivo e del prodotto (amministrazione, gestione del personale, gestione dei materiali, ecc.);
a2) attività volte a produrre e fornire conoscenza e informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato e pubblicità, servizi informatici, formazione del personale, ecc.);
a3) servizio per il personale (attività sociali, igienico-sanitarie, assistenza medica, preparazione e consumo di cibi, ecc.);
- la quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività di cui ai precedenti punti a1) e a2) non potrà eccedere il 50% della SUL totale;
- nei nuovi edifici, l'altezza media ponderale interna degli spazi destinati alla produzione non può essere inferiore a ml. 4.50;
- è ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una per ogni unità produttiva, con superficie utile lorda (SUL) massima pari a mq ~~150~~ 120; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità produttiva;

c) Depositi a cielo aperto;
spazi destinati a depositi e/o esposizioni di merci con o senza vendita (es. materiali per l'edilizia e di cantiere, autoveicoli nuovi o usati, ecc.), nonché lavorazioni a cielo aperto, sosta di automezzi pesanti (es. sosta del parco macchine di aziende di autotrasporto, ecc.); questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, servizi, ecc., nella misura massima di mq 100 per ogni unità aziendale.

D3 - Terziarie

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

a) Commercio al dettaglio;
attività commerciali al minuto (con superfici destinate alla vendita non superiori a mq. 400), compresi i relativi magazzini;

b) Commercio complementare;
attività commerciali di vendita di prodotti per l'edilizia, per il giardinaggio, prodotti per il floro-vivaismo e l'agricoltura, di autovetture e autoricambi, prodotti per la casa, elettrodomestici, mobili, macchine utensili, ecc.;
- La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 25% della SUL totale;

c) Centri commerciali e supermercati;
attività commerciali al minuto, e/o loro concentrazione, con superfici di vendita superiori ai mq 400; centri commerciali, supermercati, grandi magazzini, ecc.;
- la quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 25% della SUL totale;
- ~~debbono essere rispettate le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 17 del 09/05/1994~~;
- debbono essere rispettate le disposizioni di cui alla L.R. n.26 del 04.10.1999 ed al Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114;

d) Commercio all'ingrosso;
magazzini, depositi e servizi per il commercio all'ingrosso, nonché i processi produttivi strettamente complementari;
- la quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 25% della SUL totale;

e) Pubblici esercizi per ristoro e svago;
ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, gelaterie, pasticcerie, cibi da asporto, ecc., discoteche, sale da ballo, sale giochi, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, quali magazzini, piccolo laboratori e altri spazi tecnici;

f) Pubblici esercizi per ricezione;
alberghi, pensioni, residences, campeggi e usi assimilabili, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico e quelli di supporto all'attività quali sale convegni, sale da ballo, ristoranti, bar, ecc., sia quelli di servizio quali magazzini e altri spazi tecnici;

g) Studi professionali e d'artisti;

studi legali, notarili, medici, di ingegneria e architettura, di design e pubblicità, studi d'arte, uffici per attività di servizio alle imprese, di informatica, ecc.;

h) Attività direzionali e di servizio;
attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, di servizio all'impresa, agenzie di viaggi, immobiliari, di pratiche automobilistiche, autoscuole, esposizioni, mostre, fiere, uffici in genere;

i) Magazzini;
depositi di merci e containers, stoccaggi, centri merci, frigoriferi industriali, ecc.;

l) Artigianato di servizio;
attività artigianali di servizio alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplichino vere e proprie funzioni produttive.

D4 - Residenziali

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

D5 - Servizi

Le destinazioni d'uso a servizi comprendono:

a) Sedi istituzionali, amministrative, di corpi di polizia, ecc.;

b) Attrezzature per lo sport;
spazi attrezzati per lo sport; è ammessa la presenza di servizi igienici, spogliatoi, locali di incontro e per il ristoro, ecc.;

c) Attrezzature per lo svago;
spazi attrezzati a parco e per il gioco; è ammessa la presenza di servizi igienici, spogliatoi, locali di incontro e per il ristoro, ecc.;

d) Scuole pubbliche;

e) Attrezzature religiose;
spazi per il culto e per le attività connesse, compresa la residenza dei religiosi, l'istruzione, ecc.;

f) Attrezzature socio-assistenziali;

g) Attrezzature per pubblici servizi e attrezzature ecologiche per servizi urbani;

h) Attrezzature cimiteriali;

i) Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;
sono comprese le sedi di associazioni culturali e del tempo libero, di organizzazioni politiche e sindacali, ecc.;

D6 - Mobilità

Le destinazioni d'uso per la mobilità comprendono:

a) Parcheggi;

b) Infrastrutture per la mobilità meccanica; sedi ferroviarie, stazioni e scalo merci, sedi viarie e spazi di sosta;

c) Stazioni di servizio automobilistico a distributori carburanti;

d) Attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale;

Le attività relative agli usi "**D5 - Servizi**" debbono prioritariamente essere svolte nelle parti del territorio ad esse destinate; esse possono tuttavia essere svolte anche in parti del territorio comunale per le quali il PRG fissa usi di tipo diverso, senza che ciò costituisca variante al piano.

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

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

Art. 13 - Opere di urbanizzazione primaria (S1)

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

- strade, per veicoli e/o pedoni, e piazze;

- spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- ~~fasce verdi lungo le strade;~~
- impianti tecnologici e reti (fognature e impianti di depurazione, reti idriche, reti di metanizzazione e manufatti di decompressione, reti telefoniche, di distribuzione dell'energia elettrica e manufatti di trasformazione, ecc.).

Art. 14 - Opere di urbanizzazione secondaria (S2)

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:
- asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade, aiole, piccoli spazi di risulta.

TITOLO III
ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - Tipi di intervento

Art. 15 - Interventi sull'edilizia esistente

Gli interventi così definiti, ai sensi dell'Art. 31 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457, si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano nelle seguenti categorie normative, le cui caratteristiche specifiche sono definite dal regolamento edilizio comunale (REC).

Fatta eccezione per la categoria della "DM - Demolizione senza ricostruzione", le categorie normative di seguito elencate, ricomprendono e consentono sempre di effettuare anche gli interventi previsti nelle categorie che le precedono nell'elenco (ad esempio dove il PRG consente interventi di RS risultano implicitamente ammessi anche gli interventi di MO, MS, RE, RC, RV).

Le categorie di intervento vengono di seguito elencate, accompagnate da sintetica descrizione, al fine di rendere più agevole la consultazione delle presenti norme.

MO - Manutenzione ordinaria (lettera a) dell'Art. 31 L. 457/78)

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per tali interventi valgono le specificazioni contenute nel regolamento edilizio comunale (REC).

MS - Manutenzione straordinaria (lettera b) dell'Art. 31 L. 457/78)

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Per tali interventi valgono le specificazioni contenute nel regolamento edilizio comunale (REC).

RC - Restauro e risanamento conservativo (lettera c) dell'Art. 31 L. 457/78)

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per tali interventi valgono le specificazioni contenute nel regolamento edilizio comunale (REC).

RS - Ristrutturazione edilizia (lettera d) dell'Art. 31 L. 457/78)

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per tali interventi valgono le specificazioni contenute nel regolamento edilizio comunale (REC).

SE - Sostituzione edilizia

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli che prevedono la demolizione di edifici accompagnata da contestuale o successiva riedificazione, oltre i limiti fissati per la ristrutturazione edilizia.

La riedificazione può avvenire sia attraverso una fedele ricostruzione dell'organismo edilizio originario che attraverso l'edificazione di un nuovo organismo edilizio in parte o in tutto diverso da quello originario.

La riedificazione deve comunque avvenire sulla stessa area di sedime dell'organismo edilizio originario ed il volume e l'altezza massima del nuovo edificio non possono superare quelli dell'edificio originario.

DM - Demolizione senza ricostruzione

Si definiscono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli rivolti all'abbattimento totale di un edificio senza ricostruzione o modificazione edilizia.

Tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui eliminazione risulta indispensabile per un corretto assetto territoriale.

Art. 15 bis – Interventi sull'edilizia esistente- Edifici da assoggettare a piano di recupero ex art.28 L.457/78;

Nell'elaborato denominato "Censimento edifici da recuperare" sono dettagliati gli edifici da assoggettare alla presente normativa:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, demolizione con fedele ricostruzione;

- Per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione non fedele e di ristrutturazione urbanistica è necessaria la redazione di un piano di recupero ex art.28 L.457/78;

Si precisa che tali fabbricati non insistono in zona agricola E.

Art. 16 - Interventi di nuova edificazione

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

Sono da considerarsi inoltre interventi di nuova edificazione gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" così come definiti dal regolamento edilizio comunale (REC).

Gli interventi di nuova edificazione così definiti si realizzano nel rispetto delle prescrizioni e parametri di cui al Titolo IV.

Art. 17 - Interventi di sistemazione del suolo e sulla vegetazione

15* Permeabilità del suolo

Nei lotti a prevalente destinazione residenziale, le porzioni libere da edifici debbono essere sistemate in maniera tale che almeno il 75% della superficie si mantenga permeabile alle acque meteoriche.

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

1* Salvaguardia della vegetazione esistente

La vegetazione esistente è tutelata dalle LL.RR. n. 7/85 e 8/87 recanti "disposizioni per la salvaguardia della flora marchigiana".

L'autorizzazione, ai sensi delle leggi regionali citate al comma precedente, da parte del Corpo Forestale dello Stato all'abbattimento di alberature d'alto fusto deve essere acquisita preliminarmente alla richiesta di concessione edilizia, o preliminarmente all'approvazione del piano attuativo, ove previsto; essa deve essere allegata agli elaborati di progetto.

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

Nelle parti del territorio classificate come "parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale", la vegetazione esistente deve essere manutenuta con cura e gli interventi sulla vegetazione debbono essere sempre finalizzati al restauro, sia sotto il profilo storico che naturalistico, ed alla conservazione dei parchi stessi.

Ferme restando le sanzioni previste dalle LL.RR. 7/85 e 8/87, ogni abbattimento abusivo comporta la revoca della concessione della quale l'intervento sulla vegetazione faceva parte integrante.

2* Aree di pertinenza di nuovi edifici nei tessuti urbani e verde privato

Per ciascun intervento di nuova edificazione nei tessuti urbani e nelle aree destinate a verde privato è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 100 di superficie libera da edifici, almeno un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive.

3* Verde pubblico e verde di rispetto

Per ciascun nuovo intervento di sistemazione di aree a verde pubblico e di rispetto è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 100 di superficie libera da eventuali attrezzature, almeno un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive.

4* Parcheggi e nuova viabilità

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

5* Riqualificazione del sistema ambientale nelle aree agricole

Per ciascun intervento di nuova edificazione nelle aree agricole è fatto obbligo di predisporre un progetto di riqualificazione del sistema ambientale della corte e del fondo di pertinenza, che preveda interventi di manutenzione della vegetazione esistente e, compatibilmente con le pratiche agricole, reimpianto di essenze arboree di alto fusto e di specie arbustive.

Per qualsiasi intervento di cambio di destinazione d'uso su edifici esistenti in aree agricole, verso destinazioni diverse dalle D1 - Primarie, è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 300 di superficie delle aree di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento, almeno un albero di alto fusto; nei casi di sistemazione di aree limitrofe a strutture per lo svago ed il tempo libero, tende, pergole, ecc., di nuova realizzazione, in aree agricole, è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 100 di superficie delle aree di pertinenza delle strutture stesse, almeno un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive.

In ogni caso sono da salvaguardare le siepi che debbono essere conservate ed incrementate.

Le specie vegetali più consone per il paesaggio agrario sono indicate nella successiva tabelle I.

6* Qualità degli interventi sul sistema del verde

Per tutti gli interventi di cui ai precedenti punti del presente articolo, qualora gli alberi d'alto fusto da mettere a dimora siano in numero superiore a 10 e per tutti gli interventi sul verde nelle parti del territorio classificate come "parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale e aree di pertinenza di edifici di valore architettonico e storico-documentario", il progetto deve contenere attente valutazioni paesaggistiche ed essere accompagnato da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, o altro tecnico con equivalente specializzazione); la relazione agronomica deve illustrare e motivare le scelte progettuali e chiarire le modalità di impianto e di manutenzione delle essenze vegetali.

7* **Materiali provenienti dagli scavi e prelievi**

Il materiale proveniente dagli scavi deve essere sistemato e conguagliato nella pubblica discarica.

I prelievi di sabbia, ghiaia ed argilla possono essere consentiti esclusivamente nel rispetto della ~~L.R. n. 37/80~~ Legge Regionale n. 71/97 e successive integrazioni e modificazioni.

TABELLA I - Essenze consigliate per il paesaggio agrario

Acer campestre	acero campestre
Corylus avellana	nocciolo
Cornus mas e sanguinea	corniolo, sanguinello
Crataegus monogyna	biancospini
Cupressus sempervirens	cipresso
Ficus carica	fico
Fraxinus ornus	orniello
Juglans regia	noce
Laurus nobilis	alloro
Morus alba	gelso
Olea europaea	ulivo
Ostrya carpinifolia	carpino nero
Pinus halepensis	pino d'Aleppo
Pinus pinea	pino domestico
Quercus pubescens	roverella
Rhamnus alaternus	alaterno
Rosa canina	rosa canina
Sambucus nigra	sambuco
Sorbus domestica	sorbo
Tilia sp.	tiglio
Ulmus sp.	olmo

TABELLA II - Essenze consigliate per il paesaggio seminaturale

Acer campestre	acero campestre
Ostrya carpinifolia	carpino nero
Pinus halepensis	pino d'Aleppo
Populus alba	pioppo bianco
Populus italica	pioppo cipressino
Populus nigra	pioppo nero
Quercus pubescens	roverella
Salix alba	salice bianco
Salix viminalis	vimini
Ulmus sp.	olmo

8* **Prescrizioni particolari introdotte dalla Provincia in sede di approvazione**

Nella progettazione di nuovi parcheggi e viabilità dovranno:

- essere rispettate le caratteristiche fisico-chimiche, agronomiche e le spaziature idonee agli alberi prescelti curando laddove possibile la realizzazione dell'insieme pluristratificato della vegetazione arborea, arbustiva, erbacea;

- essere assicurate per le scarpate stradali il mantenimento e/o la ricostituzione di una cotica erbosa polifita e continua che garantisca un immediato effetto deprimente dei fenomeni erosivi superficiali con benefici anche su quelli profondi;
- essere garantito nel sottosuolo un volume di terreno esplorabile dalle radici in modo totale ed indisturbato, evitando la presenza di servizi tecnologici per 3 metri almeno dall'asse della pianta;
- essere assicurate, per la parte epigea, superfici permeabili almeno pari alla dimensione della buca;
- essere allontanate dalla chioma le reti aeree e la segnaletica stradale e pubblicitaria, così da evitare i tagli di rami per interferenze con dette strutture.

Quanto sopra nel rispetto del regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (DPR n.495/92 e successive modifiche).

In tutto il territorio comunale:

- è vietato senza specifica autorizzazione, l'abbattimento delle piante d'alto fusto appartenenti alle specie di cui all'art.1 della Legge Regionale 8/87, aggiungendo all'elenco delle Leggi Regionali anche tutti gli elementi diffusi del paesaggio agrario;
- è vietato il taglio a raso, la bruciatura, l'estirpazione o lo sradicamento di filari di siepe esistenti lungo le scarpate e nel territorio agro-silvo-pastorale.

Art. 18 - Cambiamento della destinazione d'uso

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

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

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

Art. 18 bis Incentivi all'edilizia sostenibile

Per la sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici e per i criteri di certificazione di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici si fa riferimento alla LR n.14 del 2008 "Norme per l'edilizia ecosostenibile". Per i criteri della valutazione energetico ambientale relativa agli edifici residenziali si fa riferimento alla DGR n. 760 del 2009 contenente le "linee guida per la valutazione energetico-ambientale degli edifici residenziali – nuova costruzione e recupero PROTOCOLLO ITACA MARCHE. Gli eventuali aggiornamenti alle sopraccitate Linee Guida si intendono automaticamente approvati.

Per gli interventi di nuova costruzione sono concessi i seguenti incrementi percentuali delle volumetrie ammissibili:

Incremento del 5% per raggiungimento di punteggio pari a 2 del protocollo Itaca Marche;

Incremento del 10% per raggiungimento di punteggio pari a 3 del protocollo Itaca Marche;

Incremento del 15% per raggiungimento di punteggio pari a 4 del protocollo Itaca Marche;

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile, gli incrementi volumetrici sono aumentati del 50 per cento.

Per gli interventi di nuova costruzione sono concesse le seguenti riduzioni percentuali degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione:

Sconto del 5% per raggiungimento di punteggio pari a 2 del protocollo Itaca Marche;

Sconto del 10% per raggiungimento di punteggio pari a 3 del protocollo Itaca Marche;

Sconto del 15% per raggiungimento di punteggio pari a 4 del protocollo Itaca Marche;

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile, gli incentivi economici sono aumentati del 50 per cento.

CAPO II - Luoghi di intervento

Art. 19 - Livelli di prescrizione

Il PRG suddivide il territorio comunale in:
- "Ambiti di tutela paesistico-ambientale";
- "Parti pubbliche e di interesse generale";
- "Parti consolidate";
- "Parti in trasformazione".

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

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

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

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

Art. 20 - Ambiti di tutela paesistico-ambientale

Le parti del territorio comunale definite "ambiti di tutela paesistico-ambientale" sono le aree assoggettate a specifica disciplina avente il fine di conservare l'identità storica, di garantire la qualità dell'ambiente e il suo uso sociale e di assicurare la salvaguardia delle risorse territoriali.

Su tali aree si applicano le norme generali di uso dei suoli fissate dal presente piano, con le prescrizioni specifiche, le limitazioni e secondo le modalità fissate dalla specifica disciplina di tutela dell'ambito stesso.

Art. 21 - Parti pubbliche e di interesse generale

Le parti del territorio comunale definite "parti pubbliche e di interesse generale" sono le aree e gli eventuali edifici destinati a servizi pubblici e di interesse collettivo e sono così classificate:
- sedi istituzionali e amministrative;
- spazi pubblici attrezzati per lo sport;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (tra i quali sono individuati quelli destinati a nuova piantumazione ai sensi della Legge 113/92);
- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature religiose;
- aree per attrezzature per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani;
- aree per attrezzature cimiteriali;
- aree per lo spettacolo e la cultura;
- verde di rispetto e attenuazione dell'impatto visivo, aiole stradali, piccoli giardini, ecc.;
- per la mobilità:
  - parcheggi; (tra i quali sono individuati quelli da attrezzare alla sosta camper ai sensi della Legge 336/91 e quelli con possibilità di sosta per spettacoli viaggianti ai sensi della Legge 337/68);
  - viabilità, fasce di rispetto stradali e linea ferroviaria;

- aree per stazioni di servizio automobilistico;
- percorsi ciclabili e pedonali.

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

Art. 22 - Parti consolidate

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

Le "parti consolidate" sono rappresentate negli elaborati di "disciplina d'uso del suolo".

Negli articoli del successivo Titolo IV, per le "parti consolidate" del territorio, viene definito quanto segue:

- Tipo di intervento — descrizione del tipo di intervento previsto con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO I delle presenti norme tecniche;
- Modo d'intervento — definizione delle modalità che regolano l'attuazione dell'intervento urbanistico con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;
- Parametri urbanistici ed edilizi — definizione delle quantità edificatorie espresse attraverso i parametri di cui al TITOLO II, CAPO II delle presenti norme tecniche;
- Destinazioni d'uso — individuazione delle destinazioni d'uso possibili; talvolta vengono prescritte alcune destinazioni d'uso regolate ovvero parametri quantitativi che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sin in caso di intervento urbanistico preventivo;
- Prescrizioni particolari previsione di piano; — prescrizioni particolari alle quali è soggetta l'attuazione della
- Sottozone — all'interno di ciascun tessuto o area costituenti le "parti consolidate" del territorio, sono, in alcuni casi, individuate situazioni puntuali definite come sottozone, per le quali sono definite prescrizioni particolari che valgono in aggiunta alle norme generali relative al tessuto o area di riferimento, e prevalgono su queste ove in contrasto.

Art. 23 - Parti in trasformazione; "progetti norma"

Le parti del territorio comunale definite "parti in trasformazione" sono oggetto di trasformazione urbanistica, ai sensi del PRG, e sono regolate da "progetti norma", ovvero da un insieme di criteri e prescrizioni, corredate da grafici, alcuni prescrittivi, altri di indirizzo, che sintetizzano gli scopi degli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

I "progetti norma" sono rappresentati nella "raccolta dei progetti norma".

Essi si distinguono, oltreché in rapporto ai tipi di intervento previsti al TITOLO III, CAPO I delle presenti norme tecniche, anche in relazione alla classificazione che si effettua ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444; in particolare si distinguono in:

- interventi sull'edilizia esistente in aree qualificate "B", "D" di completamento ed "E" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444;
- interventi minuti di nuova edificazione in aree qualificate "B", "D" di completamento ed "F" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 (si tratta di interventi sempre in aree interstiziali o contigue ai tessuti consolidati, con previsione di nuovi volumi in ogni caso modeste);
- interventi di nuova edificazione in aree qualificate "C" e "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

Negli elaborati di "disciplina d'uso del suolo" sono individuate con specifica numerazione progressiva le aree oggetto di "progetto norma".

Il perimetro dell'area oggetto di "progetto norma" costituisce ambito unitario di intervento per la formazione di comparto edificatorio ai sensi dell'Art. 32 della Legge Regionale 5 Agosto 1992 n. 34.

Nella scheda relativa a ciascun "progetto norma" viene definito quanto segue:

- Tipo di intervento — tipo di intervento previsto con riferimento al TITOLO III, CAPO I delle presenti norme tecniche ed al terzo comma del presente articolo;
- Obiettivi — sintetica descrizione degli obiettivi generali che il piano persegue attraverso l'intervento in questione;
- Modo d'intervento — definizione delle modalità che regolano l'attuazione dell'intervento urbanistico con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;
- Parametri urbanistici ed edilizi — definizione delle quantità edificatorie espresse attraverso i parametri di cui al TITOLO II, CAPO II delle presenti norme tecniche;
- Destinazioni d'uso — individuazione delle destinazioni d'uso possibili; talvolta vengono prescritte alcune destinazioni d'uso regolate ovvero parametri quantitativi che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sin in caso di intervento urbanistico preventivo;
- Prescrizioni particolari previsione di piano; — prescrizioni particolari alle quali è soggetta l'attuazione della
- Tabella riassuntiva — dati quantitativi, ove determinati, relativi alla superficie territoriale (ST) oggetto dell'intervento, alla superficie fondiaria (SF), alla quantità di verde pubblico (Vp) o altra destinazione pubblica, ai parcheggi (P) determinati in numero di posti macchina effettivi e nella relativa superficie, alle superfici per strade, marciapiedi e verde di rispetto (Str e Vr), alle superfici a verde privato (Vpr) e al massimo volume (V) o massima superficie utile lorda (SUL) previsti

Art. 24 - Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, ai sensi delle disposizioni di cui all'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

Tale suddivisione corrisponde alle previsioni di piano, la cui normativa relativa alle "parti consolidate" e alle "parti in trasformazione" è articolata e coordinata nel rispetto di detta suddivisione in zone territoriali omogenee.

CAPO III - Modi di intervento

Art. 25 - Strumenti di attuazione

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

Gli strumenti attuativi si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

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

Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa pubblica sono:

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

Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata sono:

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

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

L'intervento edilizio diretto è subordinato alla denuncia di inizio attività, ovvero al rilascio di autorizzazione o di concessione ad edificare, nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente legislazione ed in particolare dal regolamento edilizio comunale.

L'intervento edilizio diretto deve essere subordinato, ove previsto dal PRG, a progettazione urbanistica di dettaglio, ~~ai sensi dell'Art. 15, comma 4, della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34~~.

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

Art. 26 - Elaborati richiesti per gli interventi

Gli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi sono elencati all'Art 34 della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34 e nel regolamento edilizio comunale.

Gli elaborati richiesti per gli interventi edilizi diretti sono elencati nel regolamento edilizio comunale.

Gli elaborati richiesti per le progettazioni urbanistiche di dettaglio, ~~ai sensi dell'Art. 15, comma 4, della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34~~, sono stabiliti dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia.

Tutti gli interventi in cui il sistema del verde rivesta importanza significativa, ai sensi del precedente articolo 17, debbono essere corredati da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, o altro tecnico con equivalente specializzazione); la relazione agronomica deve illustrare e motivare le scelte progettuali relative agli interventi sul sistema del verde e chiarire le modalità di impianto e di manutenzione delle essenze vegetali.

CAPO IV - Tempi di intervento

Art. 27 - Programma pluriennale di attuazione

Il piano si attua per mezzo di strumenti attuativi coordinati dal programma pluriennale di attuazione (PPA), ai sensi dell'Art. 13 della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi degli articoli di cui al Titolo VI della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34.

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

Art. 28 - Priorità di attuazione

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

TITOLO IV
DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I - Tutela paesistico-ambientale

Art. 29 - Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua

Il PRG individua i corsi d'acqua principali e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale.

All'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR, nonché le attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo ai fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2ª e 3ª classe.

All'interno di tali ambiti di tutela integrale sono comunque vietati:

a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;

b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n.400;

f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:

f1- in quelle autorizzate ai sensi della L.R. 37/80, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;

f2- nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;

g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

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

i - all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;

l - nella fascia contigua di ml. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50;

m- le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'Art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;

n - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR; sono fatti salvi i lagoni di accumulo sui corsi d'acqua, a fini irrigui, con esclusione dei corsi d'acqua principali (Fiume ~~Tesino~~ Tronto).

Art. 30 - Ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione

Il PRG individua i crinali a minore livello di compromissione paesistico-ambientale e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela.

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;

b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;

d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis delle NTA del PPAR con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle stesse NTA.

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

Art. 31 - Ambiti di tutela dei versanti

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

Il PRG delimita cartograficamente tali aree.

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

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

Art. 32 - Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico-architettonico e ambientale

Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico-architettonico e ambientale.

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

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

Art. 33 - Area archeologica e relativo ambito di tutela integrale

Il PRG identifica cartograficamente le aree archeologiche, sulla base dei vincoli imposti dalla Legge 1 Giugno 1939, n. 1089; il relativo ambito di tutela integrale è anch'esso cartograficamente definito.

All'interno dell'area archeologica e del suo ambito di tutela integrale sono vietati:

a - ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvicolture vigenti;
c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;
f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;
g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche.

Art. 34 - Area di presumibile interesse archeologico

Il PRG identifica cartograficamente, in maniera schematica, "siti" di presumibile interesse archeologico.

Su tali "siti" ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza archeologica.

E' ammessa ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle eventuali presenze archeologiche.

Art. 35 - Interventi di rilevante trasformazione del territorio

Per gli interventi di rilevante trasformazione del territorio valgono le disposizioni e le procedure previste dal Titolo V delle NTA del PPAR.

Art. 36 - Esenzioni

Le prescrizioni di tutela paesistico-ambientale di cui al presente TITOLO IV non si applicano per:

- i progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed agricolo-produttivi esistenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente alla data di entrata in vigore del PPAR; i predetti ampliamenti potranno avvenire se conformi alle previsioni di zona, nel rispetto degli indici e parametri urbanistici del presente Piano e con riferimento alla consistenza degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore dello stesso;
- le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni d'emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
- le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla TELECOM e dall'ENEL previa verifica di compatibilità ambientale ai sensi degli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR;
- gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
- i monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
- opere e interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
- le antenne ed i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR;
- le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del DPR 915/82;
- gli interventi previsti dagli articoli 31 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RS) che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici, ~~nonché di demolizione senza ricostruzione (DM)~~ di cui al precedente Art. 15;
- gli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR;
- gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni del presente piano, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente.

CAPO II - Parti pubbliche e di interesse generale

Art. 37 - Parti pubbliche e di interesse generale: disposizioni generali

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

Esse sono suddivise in :
- sedi istituzionali e amministrative;
- spazi pubblici attrezzati per lo sport;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (tra i quali sono individuati quelli destinati a nuova piantumazione ai sensi della Legge 113/92);
- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature religiose;
- aree per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani;
- aree cimiteriali;
- verde di rispetto e attenuazione dell'impatto visivo, aiole stradali, piccoli giardini, ecc.;
- per la mobilità:
  - parcheggi; (tra i quali sono individuati quelli da attrezzare alla sosta camper ai sensi della Legge 336/91 e quelli con possibilità di sosta per spettacoli viaggianti ai sensi della Legge 337/68);
  - viabilità, fasce di rispetto stradali e linea ferroviaria;
  - aree per stazioni di servizio automobilistico;
  - percorsi ciclabili e pedonali.

La suddivisione delle parti di territorio pubbliche e di interesse generale effettuata dal PRG, con esclusione delle aree destinate alla mobilità, non è prescrittiva; tale suddivisione può essere modificata in sede di attuazione del PRG con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche ~~senza che tale modifica comporti variante al PRG stesso~~ nel rispetto dell'art. 1 commi 4° e 5° della Legge 1/78 novellati dal 3° comma dell'art.5 della Legge 415/98.

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

Art. 38 - Aree per sedi istituzionali ed amministrative

Per aree per sedi istituzionali ed amministrative si intendono le parti del territorio destinate alle strutture per sedi di istituzioni ed amministrazioni pubbliche, di corpi di polizia, ecc..

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione o di soggetti privati, previa convenzione con il Comune.

Nel caso debbano essere realizzate su aree di proprietà ~~pubblica~~ privata, queste sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetto norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

1. **Parametri urbanistici ed edilizi**

   Per interventi di nuova edificazione
   UF = 5.000 mq/ha

   ~~Per interventi su strutture esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento delle attrezzature~~

2. **Prescrizioni particolari**

   - gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, e dalle eventuali attrezzature per il gioco e lo sport, debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 17;

Art. 39 - Spazi pubblici attrezzati per lo sport

Per spazi pubblici attrezzati per lo sport si intendono le parti del territorio, pubbliche o di uso pubblico, con prevalenza di attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione o di soggetti privati, previa convenzione con il Comune.

Nel caso debbano essere realizzate su aree di proprietà pubblica, queste sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetto norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

1. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione
UF = 5.000 mq/ha per attrezzature per lo sport
di cui fino ad un massimo di:
UF = 2.500 mq/ha per attrezzature per lo sport coperte e servizi

~~Per interventi su impianti esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento degli impianti e delle attrezzature~~

2. Prescrizioni particolari

- gli spazi liberi per il gioco e lo sport, con fondo inerbito e permeabile non sono da computare ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione;
- gli spazi liberi dagli impianti sportivi e dalle attrezzature di servizio annesse, debbono essere sistemati a verde secondo le modalità di cui al precedente Art. 17;
- per la costruzione e/o gestione degli impianti sportivi è ammesso l'intervento di enti, associazioni, cooperative o soggetti privati; l'Amministrazione può affidare ad essi la realizzazione e/o la gestione degli impianti, nel rispetto delle finalità e degli interessi collettivi, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un parziale uso delle attrezzature da parte del Comune; il progetto di costruzione di nuovi impianti e/o di potenziamento di quelli esistenti, deve essere conforme alle esigenze comunali e la sua realizzazione e/o gestione da parte di soggetti privati è subordinato alla stipula di apposita convenzione.

Art. 40 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco

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

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

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione; gli interventi ricadenti all'interno delle aree oggetto di "progetto norma", sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG.

Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetti norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

1. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione
UF = 2.500 mq/ha per attrezzature per lo sport
di cui fino ad un massimo di:
UF = 1.000 mq/ha per attrezzature per lo sport coperte e servizi

~~Per interventi su impianti esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento degli impianti e delle attrezzature~~

2. Prescrizioni particolari

- gli spazi liberi per il gioco e lo sport, con fondo inerbito e permeabile non sono da computare ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione;
- gli spazi liberi dalle attrezzature di servizio debbono essere sistemati a verde secondo le modalità di cui al precedente Art. 17;
- per la costruzione e/o gestione delle attrezzature di servizio, sportive, ricreative e/o del sistema del verde, è ammesso l'intervento di enti, associazioni, cooperative o soggetti privati; l'Amministrazione può affidare ad essi la realizzazione e/o la gestione di impianti, di attrezzature e/o del sistema del verde, nel rispetto delle finalità e degli interessi collettivi, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un parziale uso di impianti ed attrezzature da parte del Comune; il progetto di costruzione di nuovi impianti e attrezzature e/o di potenziamento di quelli esistenti e/o del sistema del verde, deve essere conforme alle esigenze comunali e la sua realizzazione e/o gestione da parte di soggetti privati è subordinato alla stipula di una apposita convenzione.

Art. 41 - Aree per l'istruzione

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

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione.

Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetto norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

1. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione
UF = 5.000 mq/ha

~~Per interventi su strutture esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento delle attrezzature~~

2. Prescrizioni particolari

- sugli spazi liberi da edifici è ammessa la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport nel rispetto dei parametri di cui al precedente Art. 40;
- gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, e dalle eventuali attrezzature per il gioco e lo sport, debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 17.

Art. 42 - Aree per attrezzature religiose

Per aree per attrezzature religiose, si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature, ai servizi per il culto ed alle attività connesse, compresa la residenza dei religiosi, l'istruzione, ecc..

Gli interventi non sono di competenza della pubblica Amministrazione e le aree relative non sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità, salvo i casi di cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetto norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

1. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione
UF = 5.000 mq/ha
Hmax = 9.50 ml (fatti salvi i locali per il culto, i campanili, ecc., che possono avere anche altezze superiori)

~~Per interventi su strutture esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento delle attrezzature~~

2. Prescrizioni particolari

- sugli spazi liberi da edifici è ammessa la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport nel rispetto dei parametri di cui al precedente Art. 40;
- gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, e dalle eventuali attrezzature per il gioco e lo sport, dovranno essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 17.

Art. 43 - Aree per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani

Per aree per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature ed ai servizi di interesse generale, quali mercati, servizi tecnici ed amministrativi per le reti telefonica, elettrica, idrica, del gas, per la depurazione delle acque, ecc..

Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli enti interessati su aree di proprietà pubblica o privata.

Nel caso debbano essere realizzate su aree di proprietà ~~pubblica~~ privata, queste sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetto norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

La proprietà delle attrezzature di interesse comune può essere sia pubblica che privata.

1. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione
UF = 10.000 mq/ha
Hmax = 9.50 ml

~~Per interventi su strutture esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento delle attrezzature~~

2. Prescrizioni particolari

- gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, attrezzature tecnologiche, ecc., debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 17.

Art. 44 - Aree cimiteriali e relative zone di rispetto

Per aree cimiteriali, si intendono le parti del territorio attualmente occupate dalle attrezzature cimiteriali.

Gli interventi sulle strutture cimiteriali esistenti e loro ampliamenti sono di competenza della pubblica Amministrazione.

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

~~Ferme restando le disposizioni relative alla distanza minima dagli edifici, di cui al RD 27 luglio 1934, n. 1265, gli ampliamenti delle attrezzature cimiteriali esistenti possono avvenire all'interno della zona di rispetto e le aree da essi interessate sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità.~~

All'interno della zona di rispetto cimiteriale è escluso qualsiasi altro intervento di nuova edificazione; sono invece ammessi gli "interventi sull'edilizia esistente" di cui al precedente art.15, nel rispetto delle altre norme specifiche di PRG.

Art.44 bis – Ampliamenti zone cimiteriali

Ogni nuova previsione che riguardi attrezzature cimiteriali deve essere inquadrata nell'ambito del piano cimiteriale di cui all'art.2 del Regolamento regionale n.3/2009 "Attività funebri e cimiteriali ai sensi dell'art.11 della LR n.3/2005 "con le relative procedure e recepita dal PRG;

Art. 45 - Aree per lo spettacolo e la cultura

Per aree per lo spettacolo e la cultura si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature ed ai servizi per lo svolgimento delle attività culturali e di spettacolo, comprese le sedi delle associazioni culturali e del tempo libero, di organizzazioni politiche e sindacali, ecc..

Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli enti interessati su aree di proprietà pubblica o privata.

Nel caso debbano essere realizzate su aree di proprietà ~~pubblica~~ privata, queste sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetto norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

La proprietà delle attrezzature di interesse comune può essere sia pubblica che privata.

1. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione
UF = 5.000 mq/ha
Hmax = 12.50 ml

~~Per interventi su impianti esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 40% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento degli impianti e delle attrezzature~~

2. Prescrizioni particolari

- gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, ecc., debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 17.

Art. 46 - Verde di rispetto

Per aree a verde di rispetto si intendono le parti del territorio destinate al verde di arredo, avente per lo più funzione di attenuazione dell'impatto visivo di infrastrutture stradali, rilevati, ecc., o di arredo urbano, aiole stradali, piccoli giardini, ecc., o ancora di rispetto di corsi d'acqua secondari e loro alvei, ecc..

Gli interventi possono essere di competenza sia della pubblica Amministrazione che di altri soggetti pubblici e/o privati.

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree oggetto di "progetto norma", sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG.

Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità solo nel caso di intervento da parte di soggetti pubblici, o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetto norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

Tutte le aree a verde di rispetto debbono essere sistemate secondo le modalità di cui al precedente Art. 17.

Art. 47 - Parcheggi

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

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione.

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

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

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

Gli interventi facenti parte di "progetto norma" sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda normativa del "progetto norma" stesso.

Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita, a seguito dell'attuazione di "progetto norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG, fatta eccezione per i parcheggi realizzati nelle aree di pertinenza degli edifici; questi, quando realizzati per soddisfare standard di servizio in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, restano privati ma di uso pubblico durante le fasce orarie di funzionamento dell'attività.

Gli spazi di parcheggio debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 17.

Tra le aree a parcheggio il PRG individua uno spazio pubblico che l'Amministrazione può attrezzare per la sosta dei camper ai sensi della Legge 336/91.

Il PRG individua inoltre uno spazio pubblico sul quale l'Amministrazione può consentire la sosta per spettacoli viaggianti ai sensi della Legge 337/68.

Art. 48 - Viabilità, fasce di rispetto stradali e linea ferroviaria

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

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

Le strade sono classificate in base alle caratteristiche funzionali e morfologiche in differenti tipologie; nell'"abaco dei tipi stradali" sono definite le principali caratteristiche dimensionali e costruttive che debbono essere rispettate nella realizzazione di nuove strade, sia da parte del Comune, che di privati; sono fatte salve eventuali sezioni stradali di dimensione minore, rilevabili graficamente; in questi casi le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'"abaco dei tipi stradali" rivestono valore propositivo.

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

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

Il PRG individua graficamente le fasce di rispetto delle viabilità esterna al perimetro dei centri abitati ai sensi del D.Lgs.vo 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione) e successive integrazioni e modificazioni.

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

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

Gli interventi ricompresi nel perimetro di "progetto norma", sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda normativa del "progetto norma" stesso.

I viali alberati e le fasce di rispetto debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 17.

Le aree relative alla linea ferroviaria sono destinate al mantenimento ed al potenziamento dell'infrastruttura stessa e delle sue attrezzature di servizio.

Le due rotatorie localizzate sulla via Salaria (collegamento con via Matteotti) ed in località Colle Vaccaro (via del Burrone, via IV Novembre, via Colle Vaccaro) devono intendersi come mere indicazioni; in sede di progettazione delle opere si dovrà, se del caso, provvedere ad acquisire la conformità urbanistica mediante apposita variante.

Sia rispettato quanto espresso dalla Metropolis SpA nella nota in data 21 luglio 1998, prot. n. 3038 del 24 luglio 1998, con particolare riferimento all'inserimento nelle NTA delle prescrizioni legislative in materia di distanze per le costruzioni dalla sede ferroviaria, dettate dall'art. 49 del D.P.R. 765/80 e dalla L. 447 del 26 ottobre 1995.

Vengano comunque rispettate le disposizioni di cui al decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 ed al D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 (Codice della Strada e Regolamento di Esecuzione ed Attuazione) e successive integrazioni e modificazioni.

Art.48 bis Prescrizioni in recepimento parere della Regione Marche-Decreto del Dirigente della P.F. Trasporto Pubblico Locale, Logistica e Viabilità n.463 del 03/08/2020

SR235 EX SS4 "Via Salaria": per la fascia di rispetto stradale vige il D.M. 1 aprile 1968 n°1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati) quindi lungo la SR235 EX SS4 "Via Salaria", strada di Tipo "C" – "Strada extraurbana secondaria", la distanza minima da osservare a tutela della strada è minimo m 30,00 a partire dal confine stradale";

All'interno della fascia di rispetto stradale, eventuali strade di servizio, parcheggi, canalizzazioni etc a supporto della zona edificata possono essere realizzati a non meno di 10,00 m dal confine stradale;

Eventuali alberature potranno essere posizionate alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque ad una distanza non inferiore a m 6,00 dal confine stradale;

Art. 49 - Aree per stazioni di servizio automobilistico

Per "aree per stazioni di servizio automobilistico" si intendono gli spazi destinati ai distributori di carburanti per autotrazione.

Tali aree sono cartograficamente individuate con riferimento agli impianti esistenti; nuovi impianti, nel rispetto della normativa di settore, possono essere realizzati all'interno delle fasce di rispetto stradale, fatta salva la disciplina di tutela paesistico-ambientale di cui al precedente CAPO I del presente TITOLO IV.

In aggiunta alle attrezzature di distribuzione dei carburanti ed ai relativi servizi, è consentita la realizzazione delle attrezzature per attività complementari, quali piccole officine di assistenza automobilistica e attrezzature di lavaggio, nonché locali per piccole attività commerciali e di ristoro limitate all'utenza automobilistica.

1. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione
UF = 1.000 mq/ha per le attività complementari

Art. 50 - Percorsi ciclabili e pedonali

Per percorsi ciclabili si intendono gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione esclusiva delle biciclette.

Per percorsi pedonali si intendono gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione esclusiva dei pedoni e, ove compatibile, delle biciclette.

In sede di progettazione esecutiva possono essere modificati i tracciati dei percorsi ciclabili e pedonali, senza che ciò costituisca variante al PRG; non sono modificabili il recapito iniziale e finale.

CAPO III - Parti consolidate

Art. 51 - Parti consolidate: disposizioni generali

Negli elaborati di "disciplina d'uso del suolo" sono individuati ambiti territoriali che il PRG chiama "parti consolidate".

Ciascun ambito è regolato dalle seguenti disposizioni generali e da una normativa specifica relativa a ciascuno di essi; qualora la normativa specifica prescriva norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali, valgono, ove in contrasto, le norme specifiche.

La normativa specifica contiene le informazioni:

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

La planimetria di "disciplina d'uso del suolo" contiene le regole urbanistiche relative all'intervento; in taluni casi sono anche fissati allineamenti da rispettare nel caso di nuova costruzione.

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

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

Per tutte le "parti consolidate" valgono le seguenti disposizioni generali:

- Parametri urbanistici ed edilizi

- la superficie fondiaria (SF) è quella complessivamente interessata dall'intervento; essa deve essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno; essa va comunque misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotti liberi vale anche per gli interventi di saturazione dei lotti già edificati, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice;
- nel caso di interventi sull'edilizia esistente, l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari all'indice di fabbricabilità fondiaria esistente; nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari all'indice di fabbricabilità fondiaria esistente purché la ricostruzione avvenga sulla stessa area di sedime.

- Standard urbanistici

- nel caso degli edifici esistenti, e/o di nuova edificazione nei tessuti consolidati, la dotazione di parcheggi ad essi relativa, per gli usi consentiti dal PRG, è soddisfatta attraverso la dotazione di parcheggi pubblici e servizi prevista dal piano stesso; pertanto nel caso di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, non è necessario reperire nuovi parcheggi nell'ambito del singolo intervento, fatta eccezione per le nuove attività di commercio al dettaglio con superfici destinate alla vendita superiori a mq 400, le quali sono comunque soggette al reperimento di spazi parcheggio nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) e comunque nel rispetto della Legge Regionale n. ~~17 del 09/05/1994~~ 26/99; tali parcheggi sono privati, di uso pubblico; tale superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta che degli spazi di manovra (corselli) ed è in aggiunta alla superficie a parcheggi prevista dall'Art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni;

- **Modalità attuative**
  - nelle “parti consolidate” il PRG si attua per mezzo di piani urbanistici preventivi (PP, PR, PEEP, PIP) e/o, in mancanza di questi, per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di cui al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;

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

- **Sottozone**
  - all’interno di ciascun tessuto o area costituenti le “parti consolidate” del territorio, sono, in alcuni casi, individuate situazioni puntuali classificate come sottozone, per le quali sono definite prescrizioni particolari che valgono in aggiunta alle norme generali relative al tessuto o area di riferimento, e prevalgono su queste ove in contrasto.

Art. 52 - Aree agricole

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

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

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

Gli interventi debbono essere finalizzati al recupero, ove possibile, delle qualità tipiche del paesaggio agrario.

All'interno di tali aree, in aggiunta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13, si applicano le seguenti norme specifiche:

- è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole ecc., spazi aperti attrezzati per il ballo e lo svago, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico; tali manufatti possono occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 2.000; esse debbono essere inserite in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture, che deve essere sistemata secondo le modalità di cui al precedente Art. 17;
- sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- eventuali parcheggi e nuovi percorsi possono essere realizzati soltanto con pavimentazione permeabile.
- nelle aree individuate come "bosco" nella tavola C3 deve essere applicata la tutela integrale qualora ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico. Si propone inoltre di far proprie, per tali aree, le prescrizioni riportate nell'art. 34 delle NTA del PPAR e aggiungere che è fatto divieto di:
  - alterare le tipologie esistenti attraverso l'eliminazione indiscriminata degi esemplari adulti e l'introduzione di specie alloctone e non rispondenti al tipo di bosco;
  - accendere fuochi all'interno del bosco.

Art. 53 - Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole

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

Ne deriva la seguente classificazione:

- **edifici extraurbani di valore storico-architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse;**
  si tratta di edifici rurali di particolare valore storico-architettonico che conservano le loro caratteristiche di maggior interesse;
  essi sono cartograficamente individuati dal PRG;
- **edifici extraurbani di valore storico-architettonico, parzialmente compromessi e/o senza particolare valore storico-architettonico;**
  si tratta di edifici rurali di interesse storico-architettonico che sono in uno stato di conservazione che rende problematico un completo recupero delle loro caratteristiche di maggior interesse e/o senza particolare valore storico-architettonico in quanto le loro caratteristiche originarie sono completamente compromesse oppure sono di recente costruzione;
  essi costituiscono la totalità degli edifici esistenti nelle aree agricole, non altrimenti classificati dal PRG;
- **edifici connessi con l'attività agricola;**
  si tratta di edifici connessi con l'attività agricola senza particolare valore tipologico e storico-architettonico, adibiti all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al floro-vivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, con esclusione delle residenze, degli accessori agricoli e dei manufatti precari.

1. **Tipo di intervento**
   Intervento sull'edilizia esistente.
   In particolare per gli:
   - edifici extraurbani di valore storico-architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse: Restauro e risanamento conservativo (RC);
   - edifici extraurbani di interesse storico-architettonico parzialmente compromessi e/o senza particolare valore storico-architettonico: Ristrutturazione edilizia (RS), demolizione senza ricostruzione (DM) e, per gli imprenditori agricoli aventi i requisiti di legge, sostituzione edilizia (SE);
   - edifici connessi con l'attività agricola: Ristrutturazione edilizia (RS), demolizione senza ricostruzione (DM) e, per gli imprenditori agricoli aventi i requisiti di legge, sostituzione edilizia (SE).

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   IF = IF esistente fatti salvi i casi di cui al successivo Art. 54

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

D1	Primarie	a) Abitazioni b) Attrezzature per l'attività agricola e) Lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli
D4	Residenziali	
D3	Terziarie	e) Pubblici esercizi per ristoro e svago f) Pubblici esercizi per ricezione g) Studi professionali e d'artisti
D5	Servizi	b) Attrezzature per lo sport c) Attrezzature per lo svago

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : nessuna

5. Prescrizioni particolari

gli elaborati di progetto relativi agli interventi sugli edifici esistenti debbono essere corredati di copia della scheda di rilievo e della relativa documentazione fotografica contenuti negli elaborati di "censimento dei fabbricati rurali" redatto ai sensi della Legge Regionale 8 Marzo 1990, n. 13;

è consentito realizzare locali interrati, sia al disotto degli edifici esistenti, ove possibile, senza compromettere le caratteristiche storico-architettoniche e statiche degli edifici stessi, sia nelle aree di pertinenza; in tal caso non sono prescritte distanze minime dagli edifici esistenti; la superficie lorda di tali locali non potrà eccedere il 50% delle superfici utili lorde (SUL) esistenti; i locali interrati costruiti nelle aree di pertinenza, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso, per le aperture di aerazione ed illuminazione, ecc., purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, devono essere completamente interrati e la sistemazione dello spazio superiore in vista deve essere integrata con la sistemazione generale degli spazi di pertinenza degli edifici principali;

~~non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso per i manufatti accessori realizzati abusivamente e condonati;~~

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

le delimitazioni di spazi esterni, quali corti, recinti, etc., devono essere realizzate esclusivamente con essenze vegetali autoctone, con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali;

si applicano inoltre, in relazione alla parte del territorio agricolo sulla quale è collocato l'edificio, le disposizioni di cui al precedente articolo 52;

si applicano inoltre le disposizioni di cui al precedente articolo 17.

Inoltre:

si prescrive quanto segue per gli:

Edifici extraurbani di valore storico-architettonico che conservano le caratteristiche di maggiore interesse

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

eventuali nuovi manufatti in zona agricola devono essere collocati, anche su proprietà limitrofe, ad una distanza non inferiore a ml. 50;

è prescritto inoltre:

l'impiego, per i manti di copertura, di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;

l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controsportelli scuri; sono ammesse, pur se non consigliate, le persiane esterne;

accessori agricoli:

agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;

per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico-architettonico, è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 54, riguardanti le nuove costruzioni di abitazioni;

si prescrive quanto segue per gli:

Edifici extraurbani di interesse storico-architettonico parzialmente compromessi e/o senza particolare valore storico-architettonico

gli interventi su tali edifici debbono essere volti al recupero di tutti quegli elementi tipologici, architettonici e strutturali significativi, ancora reperibili almeno come testimonianza della configurazione originaria ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura ed al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante;

in linea generale si prescrive inoltre, salvo comprovate esigenze particolari che saranno valutate dalla Commissione Edilizia:

l'impiego, per i manti di copertura, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;

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

l'impiego di serramenti esterni in legno naturale o in metallo verniciato nei colori bianco, verde smeraldo, rosso amaranto, marrone testa di moro;

non è comunque consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;

si sconsiglia la realizzazione di balconi e di altri elementi architettonici in palese contrasto con il paesaggio agrario; è comunque ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato;

accessori agricoli:

per gli accessori agricoli è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 54, riguardante le nuove costruzioni di abitazioni;

si prescrive quanto segue per gli:

Edifici connessi con l'attività agricola

gli interventi su tali edifici, qualora non più utilizzati a supporto dell'attività agricola, debbono essere volti al loro riuso ed al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante;

~~per questi manufatti è esclusa la possibilità di riuso con destinazione residenziale;~~

~~l'area di pertinenza dell'edificio, per i casi di cambio di destinazione d'uso, deve essere pari ad almeno quattro volte la superficie utile lorda (SUL);~~

per l'intervento sul manufatto edilizio valgono le prescrizioni particolari fissate per gli interventi sugli edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico, di cui sopra.

Art. 54 - Nuove costruzioni nelle aree agricole

9* **Disposizioni generali**

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

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

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

I suindicati edifici possono essere realizzati esclusivamente in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Tutte le nuove costruzioni da realizzare sul territorio agricolo, la loro necessità e la loro destinazione, deve risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente; il piano aziendale o interaziendale deve essere allegato alla domanda di concessione edilizia.

Il piano aziendale può essere sostituito da una semplice relazione illustrativa per i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano l'attività di allevamento zootecnico, coltivano in serra e lavorano, conservano, commercializzano prodotti agricoli, secondo le disposizioni della L.R. 13/90.

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, ed in particolare:

1. abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
2. ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
3. attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame;
4. edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
5. serre;
6. costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
7. edifici per industrie forestali;
8. opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola.

Tutte le concessioni edilizie relative alle nuove costruzioni, sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza di 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, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

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

Si applicano inoltre, in relazione alla parte del territorio agricolo sulla quale ricadono gli interventi di nuova edificazione, le disposizioni di cui al precedente articolo 52.

10* **Nuove costruzioni di abitazioni necessarie per l'esercizio delle attività**

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

L'adeguatezza dell'abitazione alle esigenze della famiglia coltivatrice si determina attribuendo ad ogni membro della famiglia medesima uno spazio pari a mc. 120, comprensivo degli spazi sia di uso privato che comune.

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

Ferma restando la densità fondiaria massima di IF = 0.03 mc/mq, applicata a tutti gli appezzamenti di terreno contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i mc. 1.000 fuori terra.

Nella costruzione di nuove abitazioni si prescrive l'adozione di tipologie edilizie che non siano in palese contrasto con quelle storicamente consolidate sul territorio agricolo comunale.

In particolare le costruzioni di nuove abitazioni devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza massima di ml. 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;

distanza minima dai confini di ml. 20,00;

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

si sconsiglia vivamente la realizzazione di balconi in aggetto rispetto alla sagoma del fabbricato, nonché l'impiego di ogni altro elemento architettonico in palese contrasto con il paesaggio agrario; è consentita la realizzazione di logge e di terrazzi contenuti all'interno della sagoma del fabbricato, anche aperti a cielo;

le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura debbono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; non è consentita la costruzione di abbaini;

la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;

è fatto obbligo di impiego di manto di copertura in coppi di laterizio di colore tradizionale, infissi in legno naturale o in metallo verniciato nei colori bianco, verde smeraldo, rosso amaranto, marrone testa di moro, di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, e comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di laterizio e/o di colore;

non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie.

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

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

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

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

Per gli interventi di ampliamento la distanza dal confine può essere ridotta fino a ml. 5.00 o secondo le previsioni della L.R. 34/75, fatto salvo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione.

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

Quando i suindicati interventi su edifici esistenti, riguardano “edifici extraurbani di valore storico-architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse”, classificati dal PRG, ai sensi del precedente articolo 53, non è consentita la demolizione degli edifici medesimi, ma soltanto il loro restauro e risanamento conservativo; l’eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente.

La costruzione di un nuovo edificio ai fini dell’uso abitativo, in sostituzione di preesistenti edifici di cui ai due commi precedenti è consentita soltanto se il proprietario si assume l’obbligo del restauro o del risanamento conservativo del primo; tale obbligo, garantito da una polizza fideiussoria di importo pari al costo complessivo delle opere, asseverato da un professionista abilitato, deve essere assolto entro cinque anni dal completamento delle opere relative alla costruzione del nuovo edificio.

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

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

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

una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell’impresa e comunque non superiore a mq. 200, salvo maggiori esigenze documentate nel piano e nel programma aziendale redatto ai sensi della legislazione regionale vigente e da allegare alla domanda di concessione edilizia;

essere poste alla distanza minima dai confini di ml. 20,00;

essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml. 10.00;

svilupparsi su un solo piano e rispettare l’altezza massima di ml. 4.50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su un’altezza massima di ml. 5.50 misurati a valle;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

distanza dai confini ml. 40;

distanza dai centri abitati ml.500, estesa a ml.1000 per gli allevamenti di suini;

distanza dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale, di ml. 100;

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

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

indice di fabbricabilità fondiario IF = mc/mq 0.50.

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

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

distanza dalle abitazioni e dai confini ml.100.

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

14* **Serre**

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

Le serre si distinguono in:

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

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

  le distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo sono pari a ml. 5.00; da tutte le altre abitazioni pari a ml. 10.00;

  le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml. 5.00;

serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali per tutto l'anno e quindi con coperture stabili, tali serre possono essere realizzate in qualunque zona compresa nelle aree agricole, nel rispetto della disciplina di tutela paesistico-ambientale;

- la costruzione delle serre di cui al punto precedente è subordinata al rilascio di concessione edilizia e alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione del manufatto al servizio dell'attività agricola, salvo quanto previsto al 5° comma, Art. 14 della L.R. 13/90

  indice massimo di utilizzazione fondiaria 0.5 mc/mq;

  le distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo sono pari a ml. 5.00; da tutte le altre abitazioni pari a ml. 10.00;

  le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml. 5.00;

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

15* **Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali**

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

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

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

indice di fabbricabilità fondiaria IF = mc/mq 1,00;
distanza dai confini ml. 20.00;
distanza dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale ml. 10.00;
distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione.

La realizzazione di manufatti da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali è subordinata al rilascio di concessione edilizia e alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione del manufatto al servizio dell'attività agricola.

~~**Art.54 bis Realizzazione manufatti accessori di modesta entita' in zona agricola, per il ricovero degli attrezzi per la coltivazione terreno.**~~

~~Obiettivo della norma è:~~
~~- favorire la coltivazione del terreno agricolo al fine di costituire una possibile forma di sostegno socio-economico;~~
~~- favorire la coltivazione del terreno agricolo in modo di valorizzare la zona agricola come spazi verdi di qualità contro il degrado e il consumo di territorio ed a favore della tutela dell'ambiente;~~
~~- favorire il recupero della manualità nelle attività connesse alla coltivazione del terreno agricolo;~~

~~Per l'eventuale costruzione di manufatti accessori di modesta entità per il ricovero degli attrezzi per la coltivazione del terreno per esigenze di natura familiare o assimilabili, l'Amministrazione comunale ne valuterà l'effettiva possibilità di realizzazione sulla base delle seguenti caratteristiche e parametri.~~
~~PARAMETRI superficie minima dell'orto : mq. 1000,00 (anche se riferita a più particelle);~~
~~- superficie netta massima del capanno: 25,00 mq.;~~
~~- altezza massima : ml. 2,50;~~
~~- struttura realizzata in modo da inserirsi il più possibile nel contesto del paesaggio agrario circostante;~~
~~- manto di copertura in coppi di laterizio.~~
~~- DISTANZE~~
~~- ml. 5,00 dai confini di proprietà e di zona;~~
~~- m. 10 dalle strade comunali, provinciali, statali, m. 5 da quelle vicinali;~~
~~- m. 20 dal ciglio di sponda e dal piede dell'argine dei corsi d'acqua pubblici.~~

Art. 55 - Tessuto storico

Per tessuto storico si intende la parte del tessuto urbano di origine più antica, così come individuato negli elaborati di "disciplina d'uso del suolo", che presenta complessivi valori storico-ambientali, urbanistici ed architettonici da salvaguardare.

Tale zona è disciplinata dalle previsioni del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente redatto ai sensi della Legge 457/78.

L'ambito minimo di applicazione di eventuali nuovi piani di recupero e/o per variazioni del piano esistente è costituito dall'isolato urbano, così come rilevabile dagli elaborati di disciplina d'uso del suolo.

1. **Tipo di intervento**
   Intervento sull'edilizia esistente; Nelle more di approvazione del Piano di Recupero sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti dal REC.

2. **Modo d'intervento**
   Piano di recupero e intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   SUL = SUL esistente fatto salvo quanto previsto dal piano di recupero redatto ai sensi della Legge 457/78.

4. **Destinazioni d'uso**
   - <u>Destinazioni d'uso previste</u> : D4 Residenziali
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     f) Pubblici esercizi per ricezione
     g) Studi professionali e d'artisti
     h) Attività direzionali e di servizio
     l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono
   - <u>Destinazioni d'uso regolate</u> : globalmente max 35 % della SUL totale
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     h) Attività direzionali e di servizio
     l) Artigianato di servizio

   fatto salvo quanto previsto dal piano di recupero redatto ai sensi della Legge 457/78.

5. **Prescrizioni particolari**
   /

Art. 56 - Edifici di valore architettonico e storico-documentario

Il PRG individua gli edifici ed i manufatti urbani ed extraurbani, di valore architettonico e storico-documentario; gli interventi ammessi su ciascuno di essi è di seguito specificato.

Tra gli edifici di valore architettonico e storico-documentario individuati dal PRG sono compresi anche quelli iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089; qualsiasi intervento su detti edifici di interesse monumentale è subordinato al preventivo assenso della Soprintendenza ai Monumenti delle Marche.

1. **Tipo di intervento**
   Intervento sull'edilizia; RC - Restauro e risanamento conservativo

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   SUL = SUL esistente

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
     D3 Terziarie
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     f) Pubblici esercizi per ricezione
     g) Studi professionali e d'artisti
     h) Attività direzionali e di servizio

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : nessuna

5. **Individuazione degli edifici**
   Elenco degli edifici di valore architettonico e storico-documentario, di cui alcuni iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089:

Sigla di identificazione	Edificio
S1	Chiesa di Santa Felicita
S2	Villa Marucci
S3	Villa Pagnoni, già Panichi (*)
S4	Edificio Pascali
S5	Fonte di Santa Cristina
S6	Chiesa di Santa Cristina
S7	Convento dei Cappuccini (*)
S8	Villa Lozzi
S9	Casino Panichi
S10	Villa Leonardi (*)
S11	Villa Cantalamessa con oratorio
S12	Casa colonica con torrino (Fonzi)
S13	Cimitero comunale
S14	Villa Speca e chiesetta del Carmine (*)
S15	Villa Mastrangelo
S16	Casa colonica lungo la Salaria
S17	Villa Fonzi ed oratorio
S18	Villa Cicconi

(*) Edifici iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089.

Art. 57 - Parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale

Per parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale si intendono parti del territorio con presenza prevalente di parchi e di giardini privati significativi sotto il profilo storico e paesistico-ambientale e aree di pertinenza di edifici di valore architettonico e storico-documentario.

1. **Tipo di intervento**
   Intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   SUL = SUL esistente

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
     D3 Terziarie g) Studi professionali e d'artisti

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 35 % della SUL totale
     D3 Terziarie g) Studi professionali e d'artisti

5. **Prescrizioni particolari**
   - la vegetazione esistente, arborea ed arbustiva, deve essere mantenuta e curata secondo le modalità di cui al precedente Art. 17;
   - sono ammessi interventi sulla vegetazione esistente solo per restauro e riqualificazione del sistema botanico-ambientale; ~~tali interventi sono soggetti a Concessione edilizia~~; il progetto deve essere corredato da attenti studi paesaggistici, storici e botanici; esso deve essere accompagnato anche da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, o altro tecnico con equivalente specializzazione); la relazione agronomica deve illustrare e motivare le scelte progettuali e chiarire le modalità di intervento e di manutenzione delle essenze vegetali esistenti e di nuovo impianto; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni.

Art. 58 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità

Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a media densità edilizia.

1. **Tipo di intervento**
   Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   IF = 2.25 mc/mq
   Hmax = 10.00 ml

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     f) Pubblici esercizi per ricezione
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 35 % della SUL totale
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

5. **Prescrizioni particolari**
   - negli interventi di nuova edificazione deve essere rispettata la distanza minima di ml. 10.00 dalla Statale Salaria; le nuove recinzioni lungo la Statale Salaria debbono essere opportunamente conformate e arretrate almeno di ml. 1.50 dal ciglio stradale al fine di garantire la migliore visibilità possibile per il traffico veicolare.

6. **Sottozone**
   ~~- Sottozona R2~~
   ~~- in questa sottozona ogni nuova edificazione è subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune degli spazi per la viabilità compresi nella sottozona stessa e delle aree pubbliche previste nella limitrofa lottizzazione convenzionata, di proprietà del richiedente la Concessione Edilizia alla data di adozione del presente PRG.~~
   - con riferimento all'area localizzata lungo la via Salaria ad ovest del P.N. 10 (via Giacomo Leopardi), denominata "Lottizzazione Citeroni" ogni nuova edificazione dovrà essere subordinata alla redazione di una progettazione urbanistica di dettaglio convenzionata che interessi sia le aree inserite nella lottizzazione Citeroni che i nuovi lotti previsti a sud (R2).

Art. 59 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità

Per tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a bassa densità edilizia.

1. **Tipo di intervento**
   Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   IF = 1.50 mc/mq
   Hmax = 7.50 ml

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     f) Pubblici esercizi per ricezione
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 35 % della SUL totale
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

5. **Prescrizioni particolari**
   - negli interventi di nuova edificazione deve essere rispettata la distanza minima di ml. 10.00 dalla Statale Salaria; le nuove recinzioni lungo la Statale Salaria debbono essere opportunamente conformate e arretrate almeno di ml. 1.50 dal ciglio stradale al fine di garantire la migliore visibilità possibile per il traffico veicolare.

6. **Sottozone**
   ~~- Sottozona R1~~
   ~~- in questa sottozona ogni nuova edificazione è subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune degli spazi per la viabilità compresi nella sottozona stessa e, alla data di adozione del presente PRG, di proprietà del richiedente la Concessione Edilizia.~~

Art. 60 - Tessuto prevalentemente residenziale rado

Per tessuto prevalentemente residenziale rado si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, caratterizzato da una edilizia rada, addensatasi intorno a nuclei originariamente agricoli.

1. **Tipo di intervento**
   Intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   SUL = SUL esistente con incremento del 20%, "una tantum", della superficie utile lorda esistente finalizzato al miglioramento degli standard abitativi; non sono ammessi in alcun caso incrementi che determinino, per ciascun edificio, una SUL complessiva (esistente più incremento) superiore a mq 500; previa approvazione di un piano di recupero che preveda i suddetti ampliamenti solo per motivate esigenze e comunque nei limiti imposti dal Piano Regolatore Generale; fino all'approvazione del Piano di Recupero verranno applicate le norme di cui agli artt. 52, 53 e 54 delle NTA

   Hmax = 7.50 ml

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     f) Pubblici esercizi per ricezione
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 35 % della SUL totale
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

5. **Prescrizioni particolari**
   - sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali.

Art. 61 - Tessuto prevalentemente residenziale con densità derivante da piani attuativi

Per tessuto prevalentemente residenziale con densità derivante da piani attuativi si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, costituitosi in attuazione di piani di lottizzazione convenzionata, scaduti e in larga misura attuati.

1. **Tipo di intervento**
   Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   IF = IF derivante dai piani attuativi relativi alla zona
   Hmax = Hmax derivante dai piani attuativi relativi alla zona

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     f) Pubblici esercizi per ricezione
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 35 % della SUL totale
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

~~**5. Prescrizioni particolari**~~
~~- ogni nuova edificazione è subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune degli spazi per la viabilità e servizi pubblici previsti nella lottizzazione che, alla data di adozione del presente PRG, risultino essere ancora degli stessi proprietari richiedenti la concessione edilizia.~~

~~**6. Sottozone**~~
~~- Sottozona R3~~
~~- in questa sottozona ogni nuova edificazione è subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune dell'area pubblica e dello spazio necessario per la realizzazione del percorso pedonale in essa compresi; al fine di incentivare una complessità di funzioni in questa parte dei tessuti urbani, è ammessa la realizzazione di attività di commercio fino al 100% della SUL consentita e l'indice di utilizzazione in tal caso può essere inteso come territoriale (IT); da ciò consegue tuttavia l'apposizione di un vincolo di destinazione d'uso sui nuovi immobili che si avvalgono di questa opportunità.~~

Art. 62 - Verde privato

Per verde privato si intendono le parti del territorio con presenza di giardini privati o destinate alla loro realizzazione, le aree di pertinenza di edifici per i quali non sono comunque ammissibili incrementi volumetrici e le aree prossime ai tessuti urbani, che, in conseguenza degli usi in atto, hanno perduto le caratteristiche di aree agricole.

1. **Tipo di intervento**
   Intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   SUL = SUL esistente

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
     D3 Terziarie g) Studi professionali e d'artisti

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 35 % della SUL totale
     D3 Terziarie g) Studi professionali e d'artisti

5. **Prescrizioni particolari**
   - la sistemazione dei nuovi giardini deve avvenire secondo le modalità di cui al precedente Art. 17.

6. **Sottozone**
   ~~- Sottozona G1~~
   ~~- è ammessa l'edificazione di un villino della volumetria massima di mc 750, e altezza massima ml 7.50;~~
   - Sottozona G2
     è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
     UF = 2.500 mq/ha per attrezzature per lo sport
     di cui fino ad un massimo di:
     UF = 1.000 mq/ha per attrezzature per lo sport coperte e servizi
     - gli spazi liberi dalle attrezzature di servizio debbono essere sistemati a verde secondo le modalità di cui al precedente Art. 17;

     è esclusa la possibilità di realizzare attrezzature coperte e servizi nel rispetto della tutela integrale prevista dall'art. 32 delle NTA del Piano Regolatore Generale.
   - Sottozona G3
     è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela paesistico-ambientale, l'edificazione di un villino della volumetria massima di mc 750, e altezza massima ml 7.50; il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla preventiva cessione gratuita al Comune dell'area necessaria alla realizzazione della nuova viabilità di piano ricompresa all'interno della sottozona, di proprietà, al momento dell'adozione del presente piano, del richiedente la Concessione Edilizia.
   - *Sottozona G5*
     è ammessa l'edificazione di un villino della volumetria massima di mc 750, e altezza massima ml 7.50; la distanza minima dalla Via Villa Morganti è pari a ml. 10;
     è prescritta particolare cura nella sistemazione a verde delle aree di pertinenza del nuovo edificio per la contiguità con il parco della vicina villa di interesse storico-architettonico.
   - *Sottozona G6*
     per l'edificio esistente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
     - *Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali*
       D3 Terziarie e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
       f) Pubblici esercizi per ricezione

Art. 63 - Orti urbani

Per orti urbani si intendono le parti del territorio che, avendo perduto la loro originaria utilizzazione agricola, per la loro dislocazione prossima ai tessuti urbani possono essere utilmente impiegati per la realizzazione di orti e piccoli giardini per anziani e/o altri residenti in area urbana.

Per tali aree valgono le seguenti norme:

- sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali;
- eventuali manufatti di servizio debbono essere esclusivamente di tipo prefabbricato e facilmente amovibili; la loro dimensione e dislocazione deve essere determinata attraverso apposito piano attuativo di iniziativa comunale.

Art. 64 - Tessuto turistico-alberghiero

Per tessuto turistico-alberghiero si intende la parte del tessuto urbano esistente, per lo più di recente formazione, con prevalenza della funzione alberghiera.

1. **Tipo di intervento**
   Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   SUL = SUL esistente con incremento del 50%, "una tantum", delle SUL esistenti, finalizzato al miglioramento e potenziamento delle strutture ricettive.

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste : D3 Terziarie e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     f) Pubblici esercizi per ricezione

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : nessuna

5. **Prescrizioni particolari**
   - al fine di consentire il miglioramento e la qualificazione delle strutture ricettive esistenti, è comunque ammessa la realizzazione, negli spazi di pertinenza degli edifici, di strutture ricreative e per lo sport, aperte;
   - nella realizzazione delle eventuali nuove costruzioni, nella misura ammessa dalle presenti norme, è necessario porre particolare attenzione alla loro collocazione in rapporto agli edifici esistenti, anche in considerazione dell'interesse storico-architettonico di alcuni di essi;
   - per gli interventi di nuova edificazione, ai sensi del precedente articolo 16, si devono reperire all'interno dell'area parcheggi nella misura minima del 40% della nuova superficie utile lorda (SUL); tali parcheggi sono privati, di uso pubblico; tale superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta che degli spazi di manovra (corselli) ed è in aggiunta alla superficie a parcheggi prevista dall'Art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni.
   - *per "SUL esistente" si deve intendere quella esistente e/o assentita alla data di adozione del presente PRG;*
   - *l'altezza dei nuovi edifici non deve essere superiore a quella degli edifici esistenti;*
   - le aree con pendenza assoluta superiore al 30% pur mantenendo la destinazione urbanistica stabilita dal Piano regolatore Generale, sono normate dall'art.31 delle NTA del Piano Regolatore Generale.

Art. 65 - Tessuto prevalentemente produttivo

Per tessuto prevalentemente produttivo si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza delle funzioni produttive (artigianali e industriali).

L'Amministrazione, al fine di ottimizzare l'uso del territorio ed in particolare delle aree già sottratte agli usi agricoli e parzialmente o totalmente urbanizzate, qualora ne ravvisi la necessità e con l'obiettivo di facilitare l'insediamento di nuove attività produttive, ai sensi di legge può dare attuazione alla previsione del PRG attraverso Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'Art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865, che possono interessare globalmente le aree non ancora edificate o parte di esse.

In assenza di Piani per gli insediamenti produttivi, trattandosi comunque di aree urbanizzate, sono ammessi gli interventi di nuova edificazione attraverso l'intervento edilizio diretto.

1. **Tipo di intervento**
   Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Piani per gli insediamenti produttivi e/o intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   SUL = 50% SF
   Hmax = 9.50 ml
   ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

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

D2	Secondarie	a) Artigianato produttivo complementare
		b) Artigianato produttivo e industria
		c) Depositi a cielo aperto
D3	Terziarie	b) Commercio complementare
		d) Commercio all'ingrosso
		i) Magazzini
		l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : nessuna

5. **Prescrizioni particolari**
   - per gli interventi di nuova edificazione, ai sensi del precedente articolo 16, con destinazioni di commercio, e per i cambi di destinazione d'uso verso le destinazioni di commercio, si devono reperire all'interno del lotto parcheggi nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) destinata alla vendita; tali parcheggi sono privati, di uso pubblico; tale superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta che degli spazi di manovra (corselli) ed è in aggiunta alla superficie a parcheggi prevista dall'Art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni;
   - non sono ammesse le lavorazioni inquinanti; non potranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 02/03/1987, salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti;

Art. 66 - Tessuto prevalentemente commerciale

Per tessuto prevalentemente commerciale si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza delle funzioni commerciali.

1. **Tipo di intervento**
   Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   SUL = 50% SF
   Hmax = 9.50 ml
   ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

4. **Destinazioni d'uso**

- Destinazioni d'uso previste :	D2	Secondarie	a) Artigianato produttivo complementare
			b) Artigianato produttivo e industria
			c) Depositi a cielo aperto
	D3	Terziarie	b) Commercio complementare
			d) Commercio all'ingrosso
			i) Magazzini
			l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : nessuna

5. **Prescrizioni particolari**
   - per gli interventi di nuova edificazione, ai sensi del precedente articolo 16, con destinazioni di commercio, e per i cambi di destinazione d'uso verso le destinazioni di commercio, si devono reperire all'interno del lotto parcheggi nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) destinata alla vendita; tali parcheggi sono privati, di uso pubblico; tale superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta che degli spazi di manovra (corselli) ed è in aggiunta alla superficie a parcheggi prevista dall'Art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni;
   - non sono ammesse le lavorazioni inquinanti; non potranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 02/03/1987, salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

CAPO IV - Parti in trasformazione

Art. 67 - Progetti norma : disposizioni generali

Negli elaborati di "disciplina d'uso del suolo", sono individuate con specifica numerazione progressiva le aree oggetto di "progetto norma".

L'Amministrazione ha comunque facoltà di dare attuazione alle previsioni di PRG per le parti pubbliche e di interesse pubblico contenute nei "progetti norma", nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso espropriazione delle aree per pubblica utilità.

L'Amministrazione ha altresì facoltà di dare attuazione alle previsioni di PRG per l'intera previsione dei "progetto norma", nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

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

I "progetti norma" sono ordinati in maniera progressiva nella apposita "raccolta dei progetti norma".

L'elaborato "raccolta dei progetti norma" contiene, per ciascuna area oggetto di trasformazione urbanistica, quanto segue:
- scheda normativa;
- planimetria di disciplina d'uso del suolo;
- schema progettuale (nei casi in cui risulti significativo fornire un indirizzo progettuale).

La scheda normativa contiene informazioni:
- sul tipo di intervento previsto, con riferimento al TITOLO III, CAPO I ed al 3° comma dell'Art. 23 delle presenti norme tecniche;
- sugli obiettivi generali che il PRG si prefigge;
- sui modi di intervento previsti con riferimento al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;
- sui parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nell'intervento, espressi con riferimento al TITOLO II, CAPO II delle presenti norme tecniche;
- sulle destinazioni d'uso consentite; talvolta vengono individuate alcune destinazioni d'uso regolate ovvero vengono definiti parametri quantitativi da rispettare sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo; lo strumento urbanistico attuativo indicherà la localizzazione delle destinazioni d'uso regolate; tali localizzazioni potranno essere flessibili, ovvero i piani attuativi potranno prevedere criteri che, nel rispetto dei limiti di "destinazioni d'uso regolate" e degli standard urbanistici, consentano variazioni nel tempo degli usi previsti;
- sulle prescrizioni particolari da rispettare nell'attuazione dell'intervento.

La scheda normativa è corredata infine di una tabella riassuntiva dei dati quantitativi, ove determinati, relativi alla superficie territoriale (ST) oggetto dell'intervento, alla superficie fondiaria (SF), alla quantità di verde pubblico e/o servizi pubblici (Vp), (I), ecc., ai parcheggi (P) quantificati come numero di posti macchina effettivi (p.m.) e/o come corrispondente superficie (mq), alle superfici per strade, marciapiedi e verde di rispetto (Str e Vr), alle superfici a verde privato (Vpr) e al massimo volume (V) o massima superficie utile lorda (SUL) realizzabili.

La planimetria di disciplina d'uso del suolo contiene le regole urbanistiche relative all'intervento; esse sono prescrittive, salvo quanto di seguito meglio specificato.

Lo schema progettuale contiene le soluzioni progettuali proposte; esse hanno valore indicativo.

Per tutti i "progetti norma" valgono le seguenti disposizioni generali:
- **Elementi quantitativi**
  - la superficie territoriale (ST) è quella complessivamente interessata dall'intervento; la superficie indicata in tabella è misurata sulla base del rilievo aerofotogrammetrico; essa deve essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno; sono ammissibili variazioni della superficie territoriale, nei limiti di ± 5% della superficie territoriale indicata nella tabella riassuntiva, anche in relazione ad aggiustamenti marginali del perimetro di comparto, esclusivamente nei seguenti casi:

  - variazioni in aumento che tengano conto della struttura proprietaria e/o determinate da ragioni tecnico-esecutive;
  - variazioni in diminuzione nei casi di rinuncia scritta, da parte di proprietà marginali, a partecipare all'attuazione dell'intervento regolato dal "progetto norma" in questione; in tal caso alla porzione di territorio escluso viene attribuita la destinazione di "verde privato";
- all'interno di ciascuna area è fissata in maniera invariabile la superficie minima per verde pubblico e attrezzature collettive per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1444; essa è individuata nella tabella riassuntiva di ciascun "progetto norma", ed è indipendente dalle eventuali variazioni della superficie territoriale (ST);
- sono altresì fissati in maniera invariabile il massimo volume (V) e/o la massima superficie utile lorda (SUL) consentiti; essi sono individuati nella tabella riassuntiva di ciascun "progetto norma", e sono indipendenti dalle eventuali variazioni della superficie territoriale (ST);
- la superficie minima per parcheggi, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1444, è anch'essa fissata in maniera invariabile, salvo quanto di seguito precisato in merito a situazioni di destinazioni d'uso miste; essa è individuata nella tabella riassuntiva di ciascun "progetto norma", ed è indipendente dalle eventuali variazioni della superficie territoriale (ST); tale superficie è in aggiunta alla superficie a parcheggi prevista dall'Art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni;
- lo strumento urbanistico attuativo può invece prevedere variazioni delle superfici fondiaria (SF), per strade, verde di rispetto e verde privato (Str, Vr, Vpr), riportate nella tabella riassuntiva, sia a seguito di variazioni della superficie territoriale (ST), sia per far posto agli spazi a parcheggio, nei casi in cui questi non siano planimetricamente individuati, sia per effetto di piccole variazioni della nuova viabilità, che sono consentite in sede di progettazione esecutiva;
- la superficie fondiaria (SF) costituisce l'ambito all'interno del quale devono essere concentrate le volumetrie realizzabili.

- Standard urbanistici

- nelle aree oggetto di "progetto norma" le superfici per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1444, da cedere gratuitamente in maniera obbligatoria sono quantitativamente determinate e, in parte, planimetricamente individuate;
- al fine di evitare la polverizzazione degli spazi pubblici in aree di dimensioni eccessivamente ridotte e tali da non garantire la loro effettiva utilizzazione, anche ai sensi di quanto disposto al comma 2 dell'Art. 21 della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34, alcuni "progetti norma" prevedono che parte degli spazi di servizio non debbano essere individuati all'interno dell'area oggetto di "progetto norma" e ceduti, bensì monetizzati; la monetizzazione avviene avendo a riferimento i valori d'esproprio in vigore per la zona interessata; l'Amministrazione introita le somme provenienti dalla monetizzazione delle aree a standard, su apposito capitolo di bilancio con destinazione vincolata, e le utilizza per l'acquisizione di aree destinate a spazi pubblici fra quelle individuate dal PRG nelle immediate adiacenze, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature;
- i parcheggi non sono monetizzabili e di norma devono essere sempre reperiti all'interno dell'area oggetto di "progetto norma" nella misura minima di un posto macchina effettivo (ml. 2.40 x ml. 5.00 = mq 12), più i necessari spazi di manovra (corselli), ogni quattro abitanti equivalenti (3 mq/ab) e del 40% della superficie utile lorda (SUL) nel caso di attività di commercio, turistiche e direzionali; nel caso di attività di commercio, turistiche e direzionali la superficie a parcheggi è comprensiva sia dello spazio di sosta che degli spazi di manovra (corselli); qualora i parcheggi non siano individuati planimetricamente negli elaborati di PRG, devono essere posizionati in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo ed essere di norma dislocati in maniera diffusa in adiacenza alla viabilità, salvo situazioni particolari e soluzioni diverse, tecnicamente motivate, tendenti a migliorare la fruibilità degli stessi; qualora la quantità di parcheggi sia espressa soltanto in termini di superficie essa è comprensiva anche degli spazi di manovra;
- nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale nelle quali i "progetti norma" consentono "destinazioni d'uso regolate" di commercio, turistiche e direzionali, e qualora lo strumento urbanistico attuativo ne preveda la presenza, nel rispetto dei limiti fissati, i parcheggi indicati nella "tabella riassuntiva" vanno ricalcolati reperendoli nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) a destinazione di commercio, turistica e direzionale, prevista, oltre a quelli commisurati agli abitanti insediabili, calcolati sul totale dei volumi restanti non destinati a tali usi.

- Modalità attuative

- nelle “parti in trasformazione” il PRG si attua per mezzo di piani urbanistici preventivi e/o per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di cui al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;
- i piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica possono variare la planimetria di “disciplina d’uso del suolo” e gli schemi progettuali di PRG, ma devono comunque rispettarne gli obiettivi dati e gli elementi quantitativi, secondo i criteri fissati nel presente articolo;
- parziali aggiustamenti della planimetria di “disciplina d’uso del suolo” e degli schemi progettuali di PRG, derivanti, ad esempio, dalla progettazione esecutiva della nuova viabilità, o dalla individuazione degli spazi per parcheggi non individuati graficamente dal PRG, o da modeste variazioni nella conformazione e dislocazione delle aree di servizio, possono essere effettuati anche dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata e non costituiscono variante al PRG;
- gli interventi, salvo quanto precisato al precedente comma “elementi quantitativi” del presente articolo e salvo diverse modalità precisate nella scheda normativa, devono essere estesi all’intera area oggetto del “progetto norma”;
- il perimetro dell’area oggetto di “progetto norma”, nonché le sottozone individuate, costituiscono ambito unitario di intervento per la formazione di comparto edificatorio ai sensi dell’Art. 32 della Legge Regionale 5 Agosto 1992 n. 34.

- **Prescrizioni particolari**
  - tutti gli interventi di trasformazione urbanistica sulle aree oggetto di “progetto norma” che si attuano attraverso intervento urbanistico preventivo e attraverso intervento edilizio diretto con progettazione urbanistica di dettaglio, sono subordinati alla stipula di apposita convenzione disciplinare;
  - la convenzione deve prevedere la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come individuate dal PRG;
  - la convenzione deve prevedere l’impegno all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria; gli interventi sull’edilizia esistente in aree qualificate “B”, “D” di completamento ed “E” ai sensi dell’Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 e gli interventi minuti di nuova edificazione in aree qualificate “B”, “D” di completamento ed “F” ai sensi dell’Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, qualora l’Amministrazione non ravvisi la necessità di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in quantità significativa, sono assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione ai sensi di legge;
  - la sistemazione del terreno e la piantumazione degli spazi di verde pubblico debbono essere effettuate preliminarmente al rilascio delle concessioni edilizie relative agli edifici previsti; la piantumazione prevista lungo la viabilità e la sistemazione del verde di rispetto stradale e del verde privato debbono essere eseguite non appena ciò risulti tecnicamente possibile, compatibilmente con l’esecuzione dei lavori e con la realizzazione delle altre opere di urbanizzazione; le opere in verde previste nella sistemazione degli spazi di pertinenza dei nuovi edifici debbono essere effettuate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità;
  - le opere in verde e le sistemazioni del suolo debbono essere effettuate nel rispetto di quanto stabilito al precedente Art. 17 delle presenti norme;
  - la convenzione deve prevedere l’impegno di manutenzione di tutte le opere in verde, comprensivo della sostituzione delle fallanze, per un periodo di dieci anni dalla avvenuta esecuzione delle opere stesse;
  - la nuova viabilità, sia carrabile che pedonale, deve avere le caratteristiche fissate negli schemi contenuti nell’“abaco dei tipi stradali”;
  - all’interno dell’area oggetto di “progetto norma”, nuova viabilità e parcheggi, salvo diversa specificazione contenuta nella apposita scheda normativa, sono da considerare opere di urbanizzazione primaria riguardanti l’intervento e pertanto debbono essere realizzati a cura e spese del lottizzante;
  - il perimetro dell’area oggetto di “progetto norma”, nonché le sottozone individuate, costituiscono ambito unitario di intervento per la formazione di comparto edificatorio ai sensi dell’Art. 32 della L.R. 34/92; l’Amministrazione può dare attuazione alle previsioni di PRG, ovunque, ed in particolar modo all’interno delle aree oggetto di “progetto norma”, anche raggruppandone più di una, attraverso piani particolareggiati, anche dove non esplicitato dalle presenti norme; in tal modo si confermano i comparti edificatori, ai sensi della citata L.R. 34/92, e si può procedere anche all’espropriazione ai sensi dell’Art. 32 della legge citata;
  - l’Amministrazione può altresì dare attuazione alle previsioni di PRG anche soltanto per le parti riguardanti servizi e viabilità, ovunque, ed in particolar modo all’interno delle aree oggetto di “progetto norma”, attraverso le ordinarie procedure espropriative; in tale caso nella successiva

realizzazione del “progetto norma” la volumetria corrispondente alle aree espropriate resta di competenza dell’Amministrazione.

Art. 68 - Progetto norma n. 1

1. Tipo di intervento

Intervento minuto di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- ~~l'acquisizione alla proprietà ed all'uso pubblico della Chiesa di Santa Cristina e~~ la realizzazione di uno spazio pubblico nell'area circostante

3. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto, con progettazione urbanistica di dettaglio, convenzionato.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 5.000 mc/ha
H max = 7.00 ml

5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 30 % della SUL totale
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

6. ~~Prescrizioni particolari~~

~~- la cessione gratuita dello spazio pubblico deve comprendere la chiesetta di Santa Cristina.~~

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Edifici
ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (p.m.)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
~~3.734~~ 3648		1.912	4			1.867

Art. 69 - Progetto norma n. 2

1. Tipo di intervento

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:
- l'incremento ed il riordino dei tessuti collinari di recente formazione;
- il riordino della viabilità collinare di quartiere;
- il miglioramento del sistema di arredo urbano attraverso l'alberatura della nuova viabilità.

3. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 5.000 mc/ha
H max = 7.00 ml

5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
  D3 Terziarie
  a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
  D3 Terziarie
  a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

6. Prescrizioni particolari

- gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 30 per ogni abitante, debbono essere monetizzati, per la quantità eccedente quella minima di tabella (spazi parcheggio comunque da cedere); tali somme saranno impiegate dal Comune per l'acquisizione dello spazio a destinazione pubblica previsto in prossimità dell'antistante ex-convento;
- è prescritto che si faccia particolare attenzione alla vista da valle del nuovo insediamento; a tal fine deve essere sistemata a giardini privati tutta l'area di valle, così come individuata nella planimetria di disciplina d'uso del suolo, e adeguatamente piantumata con essenze arboree e arbustive autoctone; lungo tutto il confine con la zona agricola non possono essere realizzati muri di contenimento e/o di recinzione di altezza superiore a ml.1.00 misurata dall'attuale piano di campagna;
- l'area oggetto del presente intervento è contigua ad un sito di interesse archeologico la cui estensione, per quanto deducibile dalle indagini fatte in passato dalla Soprintendenza, sembra circoscrivibile all'area cartograficamente individuata dal piano e tutta esterna al perimetro del presente progetto norma; per maggior cautela tuttavia si prescrive che ogni scavo dei terreni di profondità maggiore di cm 50, deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza archeologica.
- la realizzazione della strada di progetto dovrà essere preceduta da da indagini geologiche e geotecniche articolate come previsto dal Dereto Ministeriale 11 marzo 1988 e relativa circolare LL.PP. n. 30483 del 24 settembre 1988.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Edifici
ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (p.m.)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
25.225			27			12.612

Art. 70 - Progetto norma n. 3

1. Tipo di intervento

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Il comparto è diviso in due sub-comparti, il 3-a ed il 3-b. La progettazione dell'intero progetto norma dovrà essere unitaria, l'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- la realizzazione di raccordi viari tra i tessuti urbani di media collina siti ad Ovest ed Est dell'intervento;
- rendere disponibili aree per l'edilizia economica e popolare;
- il miglioramento del sistema di arredo urbano attraverso l'alberatura della nuova viabilità.

3. Modo d'intervento

~~Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (P.E.E.P.) Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata~~ Piano di lottizzazione

4.Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 10.000 mc/ha
H max = 9.50 ml

5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: D4 Residenziali
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

6. Prescrizioni particolari

- gli standard urbanistici, ~~nella misura minima di mq 30 per ogni abitante, comprensivi della quantità minima di parcheggi prevista in tabella~~, **nella misura minima di mq 18 per abitante**, debbono essere reperiti attraverso il piano attuativo. **Il calcolo degli abitanti dovrà essere effettuato considerando che ad ogni abitante da insediare si attribuiscono 120 mc di volume edificabile con arrotondamento per eccesso.**
- **Il Lottizzante dovrà corrispondere il contributo straordinario di costruzione ex art.16 C.4 lett. d ter) DPR 380/2001;**
- **Gli attuatori del PN3A hanno l'obbligo di provvedere a loro spese al raccordo della strada di accesso al comparto con la strada di lottizzazione di iniziativa pubblica Villa Morganti;**
- **Qualora l'accesso al PN3B non sia garantito da viabilità pubblica esistente, l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata dovrà prevedere le opere di urbanizzazione primaria da attuare in maniera unitaria e quelle che possono essere realizzate nell'ambito del singolo comparto senza pregiudizio nell'urbanizzazione complessiva dell'area.**
-

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche	Aree private	Edifici

ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (p.m.)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
~~23.864~~ 3a mq 5330			~~25~~			~~11.932~~ 5330
3b mq 9365						9365
TOTALE						14695

Art. 71 - Progetto norma n. 4

1. Tipo di intervento

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Il comparto è diviso in due sub-comparti, il 4-a ed il 4-b. La progettazione dell'intero progetto norma dovrà essere unitaria, l'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- la realizzazione di raccordi viari tra i tessuti urbani di media collina siti ad Ovest ed Est dell'intervento;
- rendere disponibili aree per l'edilizia economica e popolare;
- l'insediamento nel nuovo quartiere di famiglie appartenenti a classi sociali differenti, al fine di evitare fenomeni di separazione sociale;
- il miglioramento del sistema di arredo urbano attraverso l'alberatura della nuova viabilità.

3. Modo d'intervento

~~Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata~~ Piano di lottizzazione

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 10.000 mc/ha

H max = 9.50 ml

5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
  D3 Terziariea) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
  D3 Terziariea) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

6. Prescrizioni particolari

- il P.R.G. si attua attraverso un Piano Particolareggiato di Esecuzione~~, le cui previsioni per nuovi edifici saranno attuate, per metà della volumetria totale prevista, dagli stessi proprietari dell'area, con intervento edilizio diretto subordinato a convenzione; la restante metà troverà attuazione attraverso un P.E.E.P..~~
- ~~la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita di tutte le aree interessate dal Piano Particolareggiato, con la sola eccezione della metà della superficie fondiaria che resterà alla proprietà per la realizzazione della volumetria di sua competenza;~~
- *è fatto obbligo di attenersi al parere espresso dal Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo in data 3 Giugno 1998, prot.1865 e successive precisazioni in data 25 Novembre 1988, prot. 5027;*

I lottizzanti dovranno prevedere a propria cura e spese al raccordo della viabilità di piano con la viabilità esistente.

Gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 18 per abitante, debbono essere reperiti attraverso il piano attuativo. **Il calcolo degli abitanti dovrà essere effettuato considerando che ad ogni abitante da insediare si attribuiscono 120 mc di volume edificabile con arrotondamento per eccesso.**

Il Lottizzante dovrà corrispondere il contributo straordinario di costruzione ex art.16 C.4 lett. d ter) DPR 380/2001;

Qualora l'accesso ai PN4A e PN4B non sia garantito da viabilità pubblica esistente, l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata dovrà prevedere le opere di urbanizzazione primaria

da attuare in maniera unitaria e quelle che possono essere realizzate nell'ambito del singolo comparto senza pregiudizio nell'urbanizzazione complessiva dell'area.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Edifici
ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (p.m.)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
~~12.001~~	-	~~3.938~~	~~13~~	-	-	~~12.001~~
4a mq 9765						9765
3b mq 12000						12000
TOTALE						21765

Art. 72 - Progetto norma n. 5a

1. Tipo di intervento

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- la compattazione ed il riordino dei tessuti collinari di recente formazione;
- l'individuazione di un'area di dimensioni significative per la realizzazione di un parcheggio, opportunamente alberato, al servizio delle vicine strutture pubbliche (sportive e scolastiche);
- il riordino della viabilità collinare di quartiere;
- il miglioramento del sistema di arredo urbano attraverso l'alberatura della nuova viabilità.

3. Modo d'intervento

~~Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata~~. ~~Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata~~ Piano di lottizzazione

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 5.000 mc/ha

H max = 7.50 ml

5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

6. Prescrizioni particolari

– - ~~la realizzazione del parcheggio non è assimilabile alle restanti opere di urbanizzazione dell'area e quindi non è a carico del lottizzante.~~ Gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 18 per abitante, debbono essere reperiti attraverso il piano attuativo. **Il calcolo degli abitanti dovrà essere effettuato considerando che ad ogni abitante da insediare si attribuiscono 120 mc di volume edificabile con arrotondamento per eccesso.**

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche				Aree private	Edifici
ST (mq)	SF (mq)	I (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
~~20.672~~	-	-	~~7.279~~	-	-	~~10.336~~
5a mq 5857						2929

Art. 72bis - Progetto norma n. 5b

1. ***Tipo di intervento***

   Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. ***Obiettivi***

   L'intervento ha come obiettivi:
   - *la compattazione ed il riordino dei tessuti collinari di recente formazione;*
   - *l'individuazione di una area per la realizzazione di un nuovo complesso scolastico che consenta di riunificare in un unico plesso le strutture sparse esistenti;*
   - *il riordino della viabilità collinare di quartiere;*
   - *il miglioramento del sistema di arredo urbano attraverso l'alberatura della nuova viabilità.*

3. ***Modo d'intervento***

   Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4. ***Parametri urbanistici ed edilizi***

   IT = 5.000 mc/ha
   H max = 7.50 ml

5. ***Destinazioni d'uso***

   - *<u>Destinazioni d'uso previste</u> : D4 Residenziali*
     D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono
   - *<u>Destinazioni d'uso regolate</u> : globalmente max 30 % della SUL totale*
     D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

6. ***Prescrizioni particolari***

   Gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 18 per abitante, debbono essere reperiti attraverso il piano attuativo. **Il calcolo degli abitanti dovrà essere effettuato considerando che ad ogni abitante da insediare si attribuiscono 120 mc di volume edificabile con arrotondamento per eccesso.**

7. ***Tabella riassuntiva***

Sup. territoriale - fondiaria	*Aree pubbliche*			*Aree private*	*Edifici*
ST (mq)	*SF (mq)*	*I (mq)*	*P (mq)*	*Str e Vr (mq)*	*Vpr (mq)*	*V (mc)*
19.741		*9.714*				*9.870*

Art. 72 ter - Progetto norma n. 5c

1. Tipo di intervento

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- la compattazione ed il riordino dei tessuti collinari di recente formazione;
- l'individuazione di un'area di dimensioni significative per la realizzazione di un parcheggio, opportunamente alberato, al servizio delle vicine strutture pubbliche (sportive e scolastiche);
- il riordino della viabilità collinare di quartiere;
- il miglioramento del sistema di arredo urbano attraverso l'alberatura della nuova viabilità.

3. Modo d'intervento

~~Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata~~. ~~Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata~~ Piano di lottizzazione

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 5913 mc/ha
H max = 7.50 ml

5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

6. Prescrizioni particolari

– - ~~la realizzazione del parcheggio non è assimilabile alle restanti opere di urbanizzazione dell'area e quindi non è a carico del lottizzante.~~ Gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 18 per abitante, debbono essere reperiti attraverso il piano attuativo. **Il calcolo degli abitanti dovrà essere effettuato considerando che ad ogni abitante da insediare si attribuiscono 120 mc di volume edificabile con arrotondamento per eccesso.**

Qualora l'accesso al PN5C non sia garantito da viabilità pubblica esistente, l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata dovrà prevedere le opere di urbanizzazione primaria da attuare in maniera unitaria e quelle che possono essere realizzate nell'ambito del singolo comparto senza pregiudizio nell'urbanizzazione complessiva dell'area.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche	Aree private	Edifici

ST (mq)	SF (mq)	I (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
~~20.672~~	-	-	~~7.279~~	-	-	~~10.336~~
5c mq 12530						7407

Art. 73 – Progetto norma n. 6

1. Tipo di intervento

Intervento minuto di nuova edificazione in aree qualificate "B" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- il potenziamento del polo di servizi e spazi pubblici, esistente.

3. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto, con progettazione urbanistica di dettaglio, convenzionato.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 3.000 mc/ha

H max = 7.00 ml

5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

6. Prescrizioni particolari

/

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche	Aree private	Edifici

ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (p.m.)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	SUL (mq)
14.809	-	10.019	10	-	-	4.442

Art. 74 -Progetto norma n. 7

1. **Tipo di intervento**

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. **Obiettivi**

L'intervento ha come obiettivi:
- il miglioramento della viabilità esistente attraverso la realizzazione di nuovi raccordi;
- il miglioramento del sistema di arredo urbano attraverso l'alberatura della nuova viabilità.

3. **Modo d'intervento**

~~Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata~~. ~~Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata~~ Piano di lottizzazione

4.Parametri urbanistici ed edilizi

~~IF = 1.5 mc/mq~~ It= 1,25 mc/mq

H max = 7.50 ml

~~Altri parametri dal piano di lottizzazione in corso di approvazione~~

5. **Destinazioni d'uso**

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

6. **Prescrizioni particolari**

- è in corso di approvazione, sulla base della normativa del vigente Programma di Fabbricazione, un piano di lottizzazione convenzionata; il presente PRG conferma i dati urbanistici ivi previsti;
- lo spazio di verde privato deve essere opportunamente piantumato secondo le modalità di cui al precedente articolo 17;
- la nuova viabilità di PRG deve essere realizzata in conformità agli schemi contenuti nell'abaco dei tipi stradali;
- è fatto obbligo di cessione gratuita al Comune, anche dello spazio necessario alla realizzazione del percorso pedonale previsto nel presente PRG.
- Si considera necessario inoltre formulare le seguenti raccomandazioni:

nell'area compresa nel Progetto Norma n. 7 gli standards urbanistici (aree a verde) dovranno essere concentrati nelle aree contigue al F.so Cavatone al fine anche di salvaguardare gli aspetti paesaggistici delle aree.

– **Il Lottizzante dovrà corrispondere il contributo straordinario di costruzione ex art.16 C.4 lett. d ter) DPR 380/2001;**

– **Gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 18 per abitante, debbono essere reperiti attraverso il piano attuativo. Il calcolo degli abitanti dovrà essere effettuato considerando che ad ogni abitante da insediare si attribuiscono 120 mc di volume edificabile con arrotondamento per eccesso.**

7. **Tabella riassuntiva**

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche	Aree private	Edifici

ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
9.971						~~9.780~~ 12464

Art. 75 - Progetto norma n. 8

1. Tipo di intervento

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- il miglioramento della viabilità esistente attraverso la realizzazione di nuovi raccordi;
- il miglioramento del sistema di arredo urbano attraverso l'alberatura della nuova viabilità;
- il potenziamento del polo di servizi e spazi pubblici, esistente.

3. Modo d'intervento

~~Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata~~. ~~Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata~~ Piano di lottizzazione

4.Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 4.386 mc/ha
H max = 7.50 ml

5. 5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
  D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

6. Prescrizioni particolari

- il P.R.G. si attua attraverso un Piano Particolareggiato di Esecuzione, le cui previsioni per nuovi edifici saranno attuate, per metà della volumetria totale prevista, dagli stessi proprietari dell'area, con intervento edilizio diretto subordinato a convenzione; la restante metà troverà attuazione attraverso un P.E.E.P..
- la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita di tutte le aree interessate dal Piano Particolareggiato, con la sola eccezione della metà della superficie fondiaria che resterà alla proprietà per la realizzazione della volumetria di sua competenza;
- gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 30 per ogni abitante, comprensivi della quantità minima di parcheggi prevista in tabella, debbono essere individuati attraverso il piano attuativo.

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Edifici
ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (p.m.)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
~~28.479~~ 19591		~~18.563~~ 9675	~~18~~	-	~~1.207~~	8.544

Art. 76 - Progetto norma n. 9

1. Tipo di intervento

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:
- rendere disponibili aree per l'edilizia economica e popolare;
- l'insediamento nel nuovo quartiere di famiglie appartenenti a classi sociali differenti, al fine di evitare fenomeni di separazione sociale;

3. Modo d'intervento

Piano Particolareggiato di Esecuzione.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 10.000 mc/ha
H max = 7.50 ml

5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
  D3 Terziarie
  a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
  D3 Terziarie
  a) Commercio al dettaglio
  e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
  g) Studi professionali e d'artisti
  l) Artigianato di servizio

6. Prescrizioni particolari

- il P.R.G. si attua attraverso un Piano Particolareggiato di Esecuzione, le cui previsioni per nuovi edifici saranno attuate, per metà della volumetria totale prevista, dagli stessi proprietari dell'area, con intervento edilizio diretto subordinato a convenzione; la restante metà troverà attuazione attraverso un P.E.E.P..
- la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita di tutte le aree interessate dal Piano Particolareggiato, con la sola eccezione della metà della superficie fondiaria che resterà alla proprietà per la realizzazione della volumetria di sua competenza;
- gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 30 per ogni abitante, comprensivi della quantità minima di parcheggi prevista in tabella, debbono essere individuati attraverso il piano attuativo.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche	Aree private	Edifici

ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (p.m.)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
5.525			12			5.525

Art. 77 - Progetto norma n. 10

1. **Tipo di intervento**

   Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. **Obiettivi**

   L'intervento ha come obiettivi:
   - l'individuazione di uno spazio per la realizzazione di un parco pubblico di quartiere;
   - la realizzazione di un polo di attività prevalentemente commerciali;
   - il miglioramento della viabilità esistente attraverso la realizzazione di nuovi raccordi;
   - il miglioramento del sistema di arredo urbano attraverso l'alberatura della nuova viabilità.

3. **Modo d'intervento**

   Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata

4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

   IT = 5.000 mc/ha
   H max = 12.50 ml

5. **Destinazioni d'uso**

   - Destinazioni d'uso previste : ~~D4 Residenziali~~
     D2 Secondarie — a) Artigianato produttivo complementare
     D3 Terziarie — a) Commercio al dettaglio
     b) Commercio complementare
     c) Centri commerciali e supermercati
     d) Commercio all'ingrosso
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     f) Pubblici esercizi per ricezione
     g) Studi professionali e d'artisti
     h) Attività direzionali e di servizio
     i) Magazzini
     l) Artigianato di servizio

   ~~delle quali le seguenti sono~~
   ~~- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale~~
   ~~D4 Residenziali~~

6. **Prescrizioni particolari**

   - il piano urbanistico attuativo deve prevedere spazi di parcheggio pubblico nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) relativa alle nuove attività commerciali; ~~per le quote di nuova residenza, i parcheggi vanno dimensionati secondo i criteri di cui al precedente articolo 67;~~

7. **Tabella riassuntiva**

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche			Aree private	Edifici
ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
~~30.870~~ *29.529*	-	~~12.390~~ *11.564*	-	-	-	~~15.435~~ *14.765*

Art. 78 - Progetto norma n. 11

1. **Tipo di intervento**
   Intervento sull'edilizia esistente in area qualificata "E" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. **Obiettivi**
   L'intervento ha come obiettivi:
   - la riqualificazione paesistica ed ambientale di un'area agricola che conserva elementi di interesse paesaggistico e manufatti di interesse storico, ed il recupero di manufatti edilizi esistenti, alcuni dei quali attualmente in precarie condizioni di conservazione, al fine di realizzare un centro per il turismo naturalistico e sportivo.

3. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto, con progettazione urbanistica di dettaglio, convenzionato.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   Interventi sull'edilizia esistente
   SUL = SUL esistente (fatte salvo quanto comunque ammesso per le zone agricole)

5. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste : D1 Primarie
     D4 Residenziali
     D3 Terziarie e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     f) Pubblici esercizi per ricezione

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : nessuna

6. **Prescrizioni particolari**
   - l'intervento di riqualificazione paesistica ed ambientale è esteso all'intera area; soltanto una porzione non superiore al 50% di essa può essere interessata dalle sistemazioni necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva (centro ippico, campi da golf, ecc.);
   - la salvaguardia della vegetazione esistente e la riqualificazione del sistema ambientale debbono essere effettuati nel rispetto di quanto disposto nel precedente articolo 17;
   - debbono essere comunque rispettate le disposizioni relative alla tutela paesistico-ambientale di cui al precedente Titolo IV, Capo I;
   - gli interventi di recupero degli edifici esistenti debbono essere effettuati secondo le modalità di cui al precedente articolo 15;
   - sono vietate recinzioni di qualsiasi tipo se non realizzate con siepi, con la sola eccezione di recinzioni particolari indispensabili per lo svolgimento di attività sportive;
   - è consentito realizzare locali interrati, sia al disotto degli edifici esistenti, ove possibile, senza compromettere le caratteristiche storico-architettoniche e statiche degli edifici stessi, sia al disotto degli impianti sportivi all'aperto, sia nelle aree di pertinenza; in tal caso non sono prescritte distanze minime dagli edifici esistenti; la superficie lorda di tali locali non potrà eccedere il 50% delle superfici utili lorde (SUL) esistenti; i locali interrati costruiti nelle aree di pertinenza, fatta eccezione per gli eventuali accessi, per le aperture di aerazione ed illuminazione, ecc., purché realizzati in trincea, devono essere completamente interrati e la sistemazione dello spazio superiore in vista deve essere integrata con la sistemazione generale degli spazi di pertinenza degli edifici principali;
   - sull'intera area si applicano comunque le norme relative alle zone agricole, ai sensi di quanto disposto dal presente piano.
   - tutti gli interventi devono essere conformi alla Legge regionale n. 13/90 ed a quanto previsto dal REC.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Edifici
ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
739.432						

Art. 79 - Progetto norma n. 12

1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente in area qualificata "F" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- il restauro ambientale di aree golenali sottratte nel tempo al fiume e attualmente semi abbandonate;
- la realizzazione di un parco fluviale intercomunale.

3. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto intercomunale o comunale di iniziativa pubblica che comprenda tutta l'area interessata dal progetto norma.

6. Prescrizioni particolari

- l'attuazione della previsione di parco fluviale è subordinata alla redazione di un progetto intercomunale o comunale di iniziativa pubblica, finalizzato alla riqualificazione ambientale dell'area ed al mantenimento delle sue caratteristiche peculiari, e potrà prevedere una parziale fruizione sociale dell'area da realizzarsi con percorsi ciclo-pedonali ed aree per lo sport e lo svago e piccole attrezzature per il tempo libero ed il ristoro; le aree per lo sport e lo svago e le piccole attrezzature per il tempo libero ed il ristoro devono essere localizzate al di fuori degli ambiti permanenti di tutela del fiume Tronto, del fosso Morrice, del fosso Vargo; ed inoltre per la realizzazione del parco fluviale, all'interno degli ambiti di tutela permanente, potranno essere consentiti, quali interventi possibili, esclusivamente quelli di tipo naturalistico con fini conservativi e di ricostruzione dell'ambiente rpario, attraverso la piantumazione di essenze autoctone idonee al particolare tipo di ambiente; tali interventi dovranno rispettare i criteri e gli indirizzi previsti dalla Circolare regionale 1/1997 per l'attuazione di interventi in ambito fluviale dando la assoluta preferenza alle opere di ingegneria naturalistica e nel contempo adeguarsi ai limiti e divieti imposti dal R.D. 523/1904 e successive modifiche, avendo cura di esaminare, nella progettazione preliminare, le diverse soluzioni scegliendo anche attraverso un'analisi costi-benefici, quelle che realizzano il minor impatto ambientale;
- tali previsioni saranno definite in maniera dettagliata nel progetto stesso; esse, per quanto concerne sia le sistemazioni generali dell'area, che le ipotizzate infrastrutture, comunque coerenti con le finalità suindicate di costituzione di un'area parco e nel rispetto della tutela paesistico-ambientale, di cui al TITOLO IV, CAPO I delle presenti norme, non costituiranno variante al PRG, ma strumento di pianificazione attuativa del medesimo.

Art. 79 bis - Progetto norma n. 13

1. **Tipo di intervento**

   Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. **Obiettivi**

   L'intervento ha come obiettivi:
   - il completamento di una zona già parzialmente edificata.
   -il miglioramento della viabilità principale sulla salaria

3. **Modo d'intervento**

   ~~Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata~~ Piano di lottizzazione

4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

   IT = 20.000 mc/ha
   H max = 7.50 ml

5. **Destinazioni d'uso**

   - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
     D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono

   - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
     D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

6. **Prescrizioni particolari**

Gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 18 per abitante, debbono essere reperiti attraverso il piano attuativo. Il calcolo degli abitanti dovrà essere effettuato considerando che ad ogni abitante da insediare si attribuiscono 120 mc di volume edificabile con arrotondamento per eccesso.

Il Lottizzante dovrà corrispondere il contributo straordinario di costruzione ex art.16 C.4 lett. d ter) DPR 380/2001;
L'edificazione dovrà essere concentrata nella zona del lotto meno visibile dalla villa Mastrangelo e dovranno essere utilizzate idonee alberature d'alto fusto tipiche dei luoghi per schermare la visuale dalla villa di che trattasi.
In sede di piano di lottizzazione è necessario acquisire il parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Marche;

7. **Tabella riassuntiva**

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche	Aree private	Edifici

ST (mq)	SF (mq)	I (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
3890						4580

Art. 79 ter - Progetto norma n. 14

1. **Tipo di intervento**

   Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. **Obiettivi**

   L'intervento ha come obiettivi:
   - il completamento di una zona già parzialmente edificata.

3. **Modo d'intervento**

   ~~Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata~~ Piano di lottizzazione

4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

   IT = 15.000 mc/ha
   H max = 9.50 ml

5. **Destinazioni d'uso**

   - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
     D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono

   - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
     D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

6. **Prescrizioni particolari**

Gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 18 per abitante, debbono essere reperiti attraverso il piano attuativo. Il calcolo degli abitanti dovrà essere effettuato considerando che ad ogni abitante da insediare si attribuiscono 120 mc di volume edificabile con arrotondamento per eccesso.

Il Lottizzante dovrà corrispondere il contributo straordinario di costruzione ex art.16 C.4 lett. d ter) DPR 380/2001;

7. **Tabella riassuntiva**

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche				Aree private	Edifici
ST (mq)	SF (mq)	I (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
560						975

Art. 79 quater - Progetto norma n. 15

1. **Tipo di intervento**

   Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. **Obiettivi**

   L'intervento ha come obiettivi:
   - il completamento di una zona già parzialmente edificata.
   -il miglioramento della viabilità collinare

3. **Modo d'intervento**

   ~~Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata~~ Piano di lottizzazione

4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

   IT = 10.000 mc/ha
   H max = 7.50 ml

5. **Destinazioni d'uso**

   - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
     D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono

   - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 30 % della SUL totale
     D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

6. **Prescrizioni particolari**

I lottizzanti dovranno prevedere l'ampliamento della sede viaria

Gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 18 per abitante, debbono essere reperiti attraverso il piano attuativo. Il calcolo degli abitanti dovrà essere effettuato considerando che ad ogni abitante da insediare si attribuiscono 120 mc di volume edificabile con arrotondamento per eccesso.

Il Lottizzante dovrà corrispondere il contributo straordinario di costruzione ex art.16 C.4 lett. d ter) DPR 380/2001;
L'edificazione è subordinata alla realizzazione di sistemazioni a verde tendenti ad attenuare l'impatto visivo dei nuovi edifici.

7. **Tabella riassuntiva**

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche	Aree private	Edifici

ST (mq)	SF (mq)	I (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
1650						1650

Art. 79 quinquies - Progetto norma n. 16

1. Tipo di intervento

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- il completamento di una zona già parzialmente edificata.

3. Modo d'intervento

~~Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata~~ Piano di lottizzazione

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 15.000 mc/ha
H max = 7.50 ml

5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
  D3 Terziarie

a) Commercio al dettaglio

e) Pubblici esercizi per ristoro e svago

g) Studi professionali e d'artisti

l) Artigianato di servizio

li)

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 30 % della SUL totale
  D3 Terziarie

a) Commercio al dettaglio

e) Pubblici esercizi per ristoro e svago

g) Studi professionali e d'artisti

l) Artigianato di servizio

6. Prescrizioni particolari

Gli standard urbanistici, nella misura minima di mq 18 per abitante, debbono essere reperiti attraverso il piano attuativo. Il calcolo degli abitanti dovrà essere effettuato considerando che ad ogni abitante da insediare si attribuiscono 120 mc di volume edificabile con arrotondamento per eccesso.

L'edificazione dovrà essere concentrata nella zona del lotto meno visibile dal centro storico e l'area dovrà essere perimetrata con idonee alberature d'alto fusto tipiche dei luoghi a tutela della visuale dal centro storico.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche	Aree private	Edifici

ST (mq)	SF (mq)	I (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
1482						2223

TITOLO V
LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO DOVUTE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA

Art. 80 - Condizioni di pericolosità geologica e di vulnerabilità dell'ambiente

Negli elaborati B5 e B6 viene determinata la fattibilità basata sui gradi di pericolosità geologica del territorio comunale e vengono individuate quattro classi di rischio per gli interventi; tali elaborati costituiscono strumento di verifica obbligatorio per tutti gli interventi previsti.

Aree ad alta vocazionalità edificatoria

Tali aree, che corrispondono a quelle classificate come "aree stabili" nell'elaborato B5, sono classificabili a livello di rischio "irrilevante"; gli interventi possibili sono quelli edificatori previsti negli elaborati di disciplina d'uso del suolo del presente piano.

Tutti gli interventi previsti non hanno particolari limitazioni di natura geologica e geotecnica; gli studi geologici-geomorfologici e le indagini geognostiche da effettuarsi ai vari livelli progettuali sono regolamentati dalle normative vigenti.

Aree a media vocazionalità edificatoria

Tali aree indicate nelle carte di vocazionalità (elaborato B6) come aree a media vocazionalità edificatoria, comprendono anche le aree con lievi elementi di instabilità e area H' rilevate sulla carta delle pericolosità geologiche (elaborato B5).

Per gli interventi edificatori previsti negli elaborati di disciplina d'uso del suolo del presente piano è richiesta la seguente documentazione:

- per gli interventi di manutenzione straordinaria:
  - relazione geotecnica;
- per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo:
  - relazione geotecnica e relazione geologica;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e nuova edificazione:
  - relazione geologica basata su indagini specifiche e relazione geotecnica con riferimento al singolo edificio;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica:
  - relazione geologica riferita all'intera area interessata;
- per gli interventi di sistemazione del suolo sotto il manto vegetale:
  - relazione geologica.

Aree a bassa vocazionalità edificatoria

Tali aree comprendono quelle indicate sulla carta delle pericolosità geologiche (elaborato B5) come "aree di media pericolosità geologica", con esclusione dell'area H'.

In queste zone il PRG non prevede nuove espansioni dei tessuti urbani.

Per gli interventi comunque ammessi dal PRG è richiesta la seguente documentazione:

- per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che comporti aumento di carichi sulla struttura:
  - relazione geologica e geotecnica con indagini specifiche;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con costruzione:
  - relazione geologica riferita all'intera area e relazione geologico-geotecnica riferita al singolo edificio;
- per gli interventi di nuova edificazione:
  - relazione geologica riferita all'intera area e relazione geologico-geotecnica riferita al singolo edificio;
- per interventi di sistemazione del suolo sotto il manto vegetale:
  - relazione geologica con indagini specifiche.

Se i risultati delle indagini suddette evidenziassero la necessità di interventi di bonifica, di trattamento del terreno o l'adozione di particolari tecniche di fondazione, la loro realizzazione è condizione necessaria per il rilascio della concessione edilizia.

Aree a vocazionalità edificatoria nulla

Tali aree comprendono quelle "con elevata pericolosità geologica" indicate sulla carta delle pericolosità geologiche (elaborato B5).

In corrispondenza di tali aree non insistono fabbricati o manufatti che abbiano significativa valenza per il territorio; solo in corrispondenza della zona esondabile è ubicato un impianto sportivo di secondaria importanza.

Per quanto riguarda gli interventi su tali porzioni di territorio, sulle quali è esclusa ogni intervento di nuova edificazione, sono possibili quelli tendenti al consolidamento dei terreni, al recupero ed alla riqualificazione ambientale di aree dissestate, alla sistemazione idrogeologica di versanti e corsi d'acqua.

Per tali interventi è richiesta comunque la relazione geologica con indagini specifiche.

In base ai risultati delle indagini richieste dovrà essere elaborato un progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di trattamento e/o miglioramento dei terreni; potranno inoltre essere prescritte (in sede di esame degli organi competenti) particolari tecniche esecutive.

Il progetto dovrà comprendere anche un programma di monitoraggio destinato a controllare il comportamento del terreno a seguito degli interventi.

Emungimento delle falde acquifere

La coltivazione delle falde acquifere presenti in corrispondenza della piana alluvionale in sponda sinistra del fiume Tronto, deve essere regolamentata opportunamente per evitare il depauperamento delle risorse idriche locali; è necessario, pertanto, la denuncia in Comune della realizzazione di nuovi pozzi con indicazione delle caratteristiche costruttive, portate di esercizio, stratigrafia dei terreni attraversati.

Altre prescrizioni particolari

La fase progettuale esecutiva degli interventi dovrà comunque essere preceduta da indagini geotecniche specifiche, condotte conformemente al punto B. del D.M. 11.03.1988, in cui i valori dei parametri siano determinati con prove dirette certificate e che comprenda anche, nel caso gli interventi ricadano su versanti, verifiche di stabilità riferite in particolare allo stato finale.

I valori dei coefficienti di sicurezza delle predette verifiche, anche in condizioni sismiche e di completa saturazione idrica del terreno di sedime, dovranno comunque essere superiori a quelli prescritti dal succitato D.M..

La prescrizione di cui sopra dovrà essere applicata anche agli interventi più significativi e di edificazione non comprese nelle aree oggetto di "progetto norma".

Ai sensi del T.U. sulle opere idrauliche, la manutenzione dei corsi d'acqua, ancorché demaniali, è a carico dei proprietari e possessori frontisti che devono mantenere anche una fascia di rispetto, a partire dal piede esterno dell'argine o dal piede della sponda, di almeno ml. 10.

E' inoltre tassativamente vietato intubare e manomettere corsi d'acqua demaniali, o anche utilizzare pertinenze ascritte al demanio idrico senza le concessioni o le autorizzazioni previste dalle normative vigenti.

Altre prescrizioni particolari introdotte dalla Provincia in sede di approvazione

Nelle aree ubicate nei terrazzi alluvionali del IV Ordine, come delimitati nella Carta geologica (Tavola B2), è vietata la realizzazione di locali interrati negli edifici.

Gli interventi progettuali relativi a tutte le strade di nuova realizzazione dovranno essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche articolate come previsto dal D.M. 11/3/88 e relativa circolare LL.PP. n. 30483 del 24/9/88.

Gli interventi relativi alle aree di nuova espansione urbanistica, qualora siano subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo, dovranno essere corredati dalle indagini geologiche secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale 11 marzo 1988 e relativa circolare LL.PP. n. 30483 del 24 settembre 1988 e dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Siano rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri espressi in merito al PRG di che trattasi dal Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo con nota del 4 dicembre 1997 prot. n. 9157, dal Corpo Forestale dello Stato e dalla A.S.L. n. 13.

Vengano rispettate le disposizioni di cui alla delibera della Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n. 5 del 23 ottobre 1998 (BUR Marche n. 96 del 19 novembre 1998).

Si considera necessario inoltre formulare le seguenti raccomandazioni:

- si consiglia di utilizzare, per tutti i nuovi inserimenti vegetali, per le essenze consigliate, ove possibile, gli ecotipi locali che assicurano un maggiore attecchimento e minori costi di manutenzione nella fase successiva all'impianto;
- nelle terre collinari ancora coltivate e a rischio di erosione si consiglia di:
  - applicare tecniche di sistemazione e lavorazione che contemperino l'interesse della produzione con la necessità della difesa del suolo e della protezione del territorio a valle;
  - mantenere efficienti le reti di colatura e drenaggio;
  - potenziare la naturalità del paesaggio agrario e quindi gli elementi diffusi quali siepi, filari, macchie fra i campi, vegetazione igrofila e ripariale;
- nelle terre collinari abbandonate si consiglia di:
  - effettuare rimboschimenti controllati;
  - mantenere gli eventuali boschi presenti in condizioni di buona efficienza idrologica;
- nelle zone con insediamenti si consiglia:
  - prima del rilascio della concessione edilizia di verificare che esistano previsioni per un corretto smaltimento delle acque superficiali;
  - al fine di rendere razionale e sufficiente l'allontanamento delle acque in eccesso realizzando un equilibrio tra scorrimento superficiale e infiltrazione profonda in funzione della situazione geopedologica locale, è necessario attivare, in ogni caso, una rete idrografica intermedia attraverso sistemazioni trasversali adeguate e seguite da un'attenta manutenzione.

Art. 80bis -Prescrizioni in recepimento parere del servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio (Genio Civile) della regione Marche- nota prot. 4292 del 29/05/2018 e prescrizioni derivanti da studi geologici

- Ogni singolo intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliati studi geologici e geotecnici, al fine di caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche/analisi previste nelle Nuove Norme Tecniche delle Costruzioni anche in relazione alla stabilità nei confronti della liquefazione ciò al fine di stabilire la tipologia di fondazioni più idonea

- In fase esecutiva il progetto delle opere di lottizzazione dovrà essere corredato anche dal progetto del sistema per il mantenimento del principio dell'invarianza idraulica, il dimensionamento delle opere dovrà essere effettuato in relazione a tutte le superfici impermeabilizzate come previsto della D. G. R. n. 53 del 27 gennaio 2014;

- Al fine di evitare il ristagno delle acque e conseguente scadimento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni, dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali mediante opere che garantiscano la regimazione e l'allontanamento delle stesse.

- Sono escluse dall'edificazione le aree con grado di pericolosità elevato evidenziate con la campitura rossa nell'elaborato G5 (scala 1:2000);

TITOLO VI
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 81 - Realizzazioni in corso

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente la definitiva approvazione del presente PRG, rimangono valide fino alla loro scadenza, così come prevista dalla vigente legislazione urbanistica; la scadenza, nei casi consentiti, può essere prorogata per l'ultimazione dei lavori; fino a detta scadenza sono ammesse le varianti in corso d'opera redatte nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio delle concessioni e autorizzazioni stesse.

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

Art. 82 - Piani urbanistici attuativi vigenti e/o confermati

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

Decorsi i termini della loro validità, qualora la disciplina del territorio prevista dal Piano attuativo sia diversa da quella del presente PRG, si applicheranno le norme di zona prescritte dal presente piano.

Per i piani urbanistici attuativi in corso di attuazione e confermati dal presente PRG, ancorché scaduti, resta confermata la normativa urbanistica sulla base della quale sono stati a suo tempo approvati; eventuali variazioni di tali piani attuativi sono ammesse nel rispetto della normativa originaria sulla base della quale sono stati approvati.

Per il piano attuativo in corso di realizzazione a Nord di Via Vignali si prescrive una modifica della viabilità interna secondo quanto riportato nell'elaborato di disciplina d'uso del suolo; in particolare si prescrive di ampliare il percorso pedonale che collega la Via IV Novembre alla Via Vittorio Emanuele fino alla larghezza di ml. 6.00, al fine di consentirvi anche il transito veicolare; l'ampliamento del percorso pedonale va effettuato sul lato di valle; i lotti che risultano ridimensionati per tale variazione conservano tuttavia la volumetria prevista nel piano attuativo.

TITOLO VII
“ABACO DEI TIPI STRADALI”