



COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO

Provincia di Pesaro e Urbino
SETTORE TECNICO
SERVIZIO URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

AI SENSI DELLE LEGGI URBANISTICHE VIGENTI E DEL P.P.A.R.

VARIANTE RELATIVA ALLA ZONA INDUSTRIALE

Approvata con Delibera della Giunta Provinciale n. 405 del 21.12.2003

PROGETTISTA: DOTT. ARCH. PATRIZIA ROSA LAY

4Vv – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NOVEMBRE 2001 – aggiornato APRILE 2003

Il presente Atto è stato approvato con Deliberazione Consiliare n. 18 del 25/03/2003

ELABORATO 4/4
AGGIORNAMENTI CON I SEGUENTI ATTI:

- DELIBERA DI APPROVAZIONE IN C.C. NR. 48 DEL 01-12-2003
- DELIBERA DI APPROVAZIONE IN C.C. NR. 58 DEL 08-11-2004
- DELIBERA DI APPROVAZIONE IN C.C. NR. 10 DEL 13-02-2007
- DELIBERA DI APPROVAZIONE IN C.C. NR. 19 DEL 16-04-2008
- DELIBERA DI APPROVAZIONE IN C.C. NR. 28 DEL 23-06-2008
- DELIBERA DI APPROVAZIONE IN C.C. NR. 35 DEL 23-10-2013
- DELIBERA DI APPROVAZIONE IN C.C. NR. 13 DEL 05-03-2018
- DELIBERA DI APPROVAZIONE IN C.C. NR. 60 DEL 10-09-2019

Gli articoli comprendo il parere definitivo della Provincia di PU con delibera di G.P. n. 243 del 05.06.2009
Tutte le integrazioni e l'inserimento di nuovi articoli, in ottemperanza alle suindicate delibere di CC, sono stati trascritti con il carattere Arial Narrow, altezza 10. Alcuni articoli non sono stati trascritti, ma elencati, secondo le indicazioni della delibera di adozione, in quanto manca la delibera di approvazione.
L'aggiornamento dell'indice è evidenziato con il giallo ma resta da riorganizzare l'intera numerazione delle pagine.

INDICE GENERALE

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

<u>CAPO I - GENERALITA'</u>	Pag.	6
Art. 1.01 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)	"	6
Art. 1.02 - APPLICAZIONE VALIDITA' DEL P.R.G.	"	7
Art. 1.03 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME	"	7
Art. 1.04 - ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI	"	7
<u>CAPO II - INDICI URBANISTICI</u>	"	7
Art. 1.05 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	"	7
Art. 1.06 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	"	7
<u>CAPO III - PARAMETRI RELATIVI ALLA URBANIZZAZIONE</u>	"	8
Art. 1.07 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	"	8
Art. 1.08 - PARCHEGGI	"	8
<u>CAPO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</u>	"	8
Art. 1.09 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	"	8
<u>CAPO V - DEFINIZIONE DI CENTRO ABITATO E DI CENTRO EDIFICATO</u> (ex testo circolare della Provincia prot.n.22386 del 14.11.92)	"	10
Art. 1.10 - DEFINIZIONE DI CENTRO ABITATO	"	10
Art. 1.11 - DEFINIZIONE DI CENTRO EDIFICATO	"	10
Art. 1.12 - DEFINIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO	"	12

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G

<u>CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G</u>	"	12
Art. 2.01 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	"	12
Art. 2.02 - MODALITA' DI ATTUAZIONE	"	12
Art. 2.03 - PIANO PLANIVOLUMETRICO	"	12
Art. 2.04 - PIANO URBANISTICO PREVENTIVO	"	12
Art. 2.05 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE	"	13
Art. 2.06 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	"	13
Art. 2.07 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO	"	13
Art. 2.08 - REGISTRAZIONE DELLE SUPERFICI DI CUI SONO STATI UTILIZZATI GLI INDICI URBANISTICI	"	14
Art. 2.09 - DESTINAZIONE D'USO	"	14

TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE

<u>CAPO I - ZONIZZAZIONE</u>	"	16
Art. 3.01 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	"	16
<u>CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE</u>	"	16
Art. 3.02 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E RELATIVE AREE DI RISPETTO	"	16
Art. 3.02bis - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E RELATIVE AREE DI RISPETTO	"	19
Art. 3.03 - INTERVENTI SULLE STRADE ESISTENTI	"	18
Art. 3.04 - ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE A VERDE PUBBLICO O PARCHEGGI	"	19
<u>CAPO III - ZONE RESIDENZIALI</u>	"	21

Art. 3.05	- ZONE RESIDENZIALI - DESTINAZIONE D'USO	"	21
Art. 3.06	- DISTANZA TRA EDIFICI	"	22
Art. 3.07	- AREE PRIVATE DI USO CONDOMINIALE	"	22
Art. 3.08	- ZONE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE A1-A2-A3-A4	"	22
Art. 3.09	- ZONE DI COMPLETAMENTO B1	"	23
Art. 3.09bis	- ZONE DI COMPLETAMENTO B1	"	23
Art. 3.10	- ZONE DI COMPLETAMENTO B2	"	23
Art. 3.11	- ZONE DI COMPLETAMENTO B3	"	24
Art. 3.12	- ZONE DI COMPLETAMENTO B4	"	24
Art. 3.13	- ZONE DI COMPLETAMENTO B5	"	24
Art. 3.14	- ZONE DI COMPLETAMENTO B6	"	25
Art. 3.14 bis	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B7	-	" 25
Art. 3.14 Ter :	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B8	-	" 25
Art. 3.14 Quarter	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B9	-	" 25
Art. 3.14 Quimque	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B10	-	" 25
Art. 3.15	- ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 1-2-3-4	"	25
Art. 3.16	- ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C1	"	26
Art. 3.17	- ZONE DI ESPANSIONE C2	"	26
Art. 3.18	- ZONE DI ESPANSIONE C3	"	26
Art. 3.19	- ZONE DI ESPANSIONE C4	"	27
Art. 3.20	- ZONE P.E.E.P. 1-2-3	"	27
Art. 3.21	- ZONE A PARCO PRIVATO	"	28
Art. 3.22 bis	- ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1a		28
Art. 3.22 ter	- ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1b		
Art. 3.22	- ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1	"	28
Art. 3.22	- ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1	"	28
Art. 3.23	- ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D2	"	28
Art. 3.23 bis	- NORME COMUNI PER LE ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI D1 – D1a -D1b - D2	"	28
Art. 3.24	- ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D3	"	29
Art. 3.24bis	- NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE – COMMERCIALI – DIREZIONALI D.1 – D.1a D.2- D.3 – D.7a – D.7b –		31
Art. 3.24 ter	- ZONE PER CAMPEGGI D6	"	31
Art. 3.25	- ZONE PER STRUTTURE RICETTIVE D4-D5	"	30
Art. 3.26	- ZONE PER CAMPEGGI D6	"	31
Art. 3.26bis	- ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D7		
Art. 3.27	- TINTEGGIATURE	"	31
Art. 3.27/Bis	- RECUPERO E RIUTILIZZO DI INERTI DA ATTIVITA' PRIVATE DIVERSE DALLE DEMOLIZIONI	"	31
Art. 3.28	- PIANI INTERRATI	"	32
Art. 3.29	- NEGOZI	"	32
Art. 3.30	- OPZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ED IL PAGAMENTO DEGLI ONERI RELATIVI	"	32
CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE			" 33
Art. 3.31	- DESTINAZIONE D'USO	"	33
Art. 3.32	- EDIFICAZIONE IN ZONE AGRICOLE	"	33
Art. 3.33	- NUOVE ABITAZIONI	"	33
Art. 3.34	- AMPLIAMENTO O RICOSTRUZIONE DI ABITAZIONI PREESISTENTI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO	"	34
Art. 3.35	- RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	"	34
Art. 3.36	- NORME COMUNI AGLI INTERVENTI PREVISTI AGLI ARTICOLI 3.31, 3.32, 3.33	"	35
Art. 3.37	- ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE NECESSARIE PER IL DIRETTO SVOLGIMENTO DELLA ATTIVITA' AGRICOLA	"	36
Art. 3.38	- COSTRUZIONI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE E LAGONI DI ACCUMULO	"	36
Art. 3.39	- SERRE	"	37
Art. 3.40	- COSTRUZIONI PER LA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E PER INDUSTRIE FORESTALI	"	37
Art. 3.41	- NORME COMUNI	"	38
Art. 3.42	- CONCESSIONI EDILIZIE	"	38
Art. 3.43	- VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE	"	39

Art. 3.44	- INTERVENTI SU EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	"	39
Art. 3.45	- PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE	"	40
CAPO V - VINCOLI E ZONE DI TUTELA			" 40
Art. 3.46	- ZONE DI TUTELA P.P.A.R.	"	40
Art. 3.47	- PERICOLOSITA' GEOLOGICHE E SISMICHE	"	41
Art. 3.48	- SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE	"	42
Art. 3.49	- AREE DI RISPETTO DEI PUNTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	"	43
Art. 3.50	- ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE	"	43
Art. 3.51	- NORMA FINALE	"	43

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1.01 -

ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Angelo in Vado, ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, del P.P.A.R. approvato dalla Regione Marche il 03.11.1989, in vigore dal 09.02.1990, e della L.R. 17.02.1992 n.179, è costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- REGOLAMENTO EDILIZIO
- RELAZIONE RELATIVA ALLE INDAGINI GEOLOGICHE E BOTANICO - VEGETAZIONALI

ELENCO ELABORATI

Stato di fatto

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Inquadramento territoriale; | 1:100.000 |
| 2. | Ortofotocarta del territorio comunale; | 1:10.000 |
| 3. | Planimetria catastale del centro abitato; | 1:2.000 |

Vincoli provvisori del P.P.A.R. ed esenzioni

- | | | |
|-----|---|----------|
| 4. | Vincolo D.M. 413/85 (Galasso) e L.1497/39; | 1:25.000 |
| 5. | Elaborati del P.P.A.R.; | |
| 6. | Trasposizione dei vincoli del P.P.A.R.: | |
| | - pendenze e limite del vincolo idrogeologico; | 1:10.000 |
| 7. | Trasposizione dei vincoli del P.P.A.R.: | |
| | - corsi d'acqua e crinali | 1:10.000 |
| 8. | Trasposizione dei vincoli del P.P.A.R.: | |
| | - foreste demaniali, boschi e pascoli; | 1:10.000 |
| 9. | Trasposizione dei vincoli del P.P.A.R.: | |
| | - strade e punti panoramici, emergenze geologiche, nuclei e centri storici, aree archeologiche; | 1:10.000 |
| 10. | Esenzioni sul P.d.F. | 1:2.000 |
| 11. | Esenzioni sul P.R.G. | 1:2.000 |

Analisi geolitologiche-botanico-vegetazionali

- | | | |
|----------|-----------------------------------|--------------------|
| 12a-12b. | Carta geologica e geomorfologica; | 1:10.000 / 1:4.000 |
| 12 bis . | Sezioni geologiche; | 1:10.000 |
| 13. | Carta delle acclività; | 1:10.000 |
| 14a-14b. | Schema idrogeologico; | 1:10.000 / 1:4.000 |
| 15. | Carta dell'uso del suolo; | 1:10.000 |
| 16. | Carta botanico-vegetazionale | 1:10.000 |

Analisi dei beni architettonici extraurbani

- | | | |
|-----|---|----------|
| 17. | Edifici extraurbani di valore architettonico; | 1:10.000 |
|-----|---|----------|

Vincoli in adeguamento al P.P.A.R.

- | | | |
|----------|---|----------|
| 18a. | Carta delle pericolosità geologiche (dalle tavole 12, 12bis, 13, 14) | 1:10.000 |
| 19a. | Carta della maggiore pericolosità sismica (dalle tavole 12, 12bis, 13, 14) | 1:10.000 |
| 18b-19b. | Carta delle pericolosità geologiche -Carta della maggiore pericolosità sismica; | 1:4.000 |
| 20. | Trasposizione definitiva dei vincoli del P.P.A.R. per le aree extraurbane; | 1:10.000 |

P.R.G. adeguato al P.P.A.R.

- | | | |
|-----|---|--|
| 21. | Trasposizione definitiva dei vincoli del P.P.A.R. | |
|-----|---|--|

	e zonizzazione delle aree urbane;	1:2.000
22.	Viabilità ed impianti.	1:2.000

Art. 1.02 - APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL P.R.G.

In tutto il territorio comunale la disciplina urbanistica è regolata dalle prescrizioni del presente P.R.G. regolarmente adeguato al P.P.A.R. approvato dalla Regione Marche il 03.11.1989 valida a tempo indeterminato.

Le seguenti norme di piano fanno riferimento agli articoli del Regolamento Edilizio Comunale vigente, approvato con delibera di G.R. n 5101 del 23.12.1992.

Le prescrizioni del P.R.G., così come adeguato alle norme del P.P.A.R., potranno essere superate nel caso venga dimostrata, di volta in volta, una situazione reale diversa da quella definita dalla cartografia di piano.

Art. 1.03 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

Vedi art. 6 Titolo I del R.E.

Art. 1.04 - ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI

Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di ordinaria manutenzione.

Procedure coattive possono essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.

CAPO II - INDICI URBANISTICI

Art. 1.05 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale fanno ricorso agli indici urbanistici descritti all'art. 13 Titolo III del R.E.

Art. 1.06 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (it e ut) si applicano, nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi di intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'art. 2.04 delle presenti norme.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (if e uf) si applicano per l'edificazione dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione dei piani particolareggiati e di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone ove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (if ed uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi, in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione. Cioè devono essere verificate le seguenti relazioni:

1) $1 \leq i \leq n \rightarrow Sfi * Ifi = St * Ifi$ dove Sfi = sup.fond. lotto i e Ifi = indice fabbr. del lotto i

2) $1 \leq i \leq n \rightarrow S_{fi} * I_{fi} = S_t * U_t$ dove U_{fi} = indice di utilizzazione del lotto i

(la seconda vale per i casi in cui la norma stabilisca la superficie utile anzichè la cubatura edificabile).

CAPO III - PARAMETRI RELATIVI ALLA URBANIZZAZIONE

Art 1.07 -

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde (art.4 legge 29 settembre 1964 n.847), la rete telefonica e del metano.

Gli spazi di sosta e parcheggio, in base al D.M. 2.4.1968 devono essere previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, come opera di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici, comunque all'esterno di eventuali recinzioni e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura oppure sulla superficie utile massima costruibile.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici per gioco e sport; attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose, ecc. (vedi art.44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865).

Le opere di allacciamento ai pubblici servizi (le condotte di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature varie e di collegamento con la città o con le zone già urbanizzate, ecc.) sono opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 1.08 -

PARCHEGGI

Vedi art.62 Titolo XII del R.E.

CAPO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 1.09 -

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi previsti dalle norme tecniche del presente piano, sia di iniziativa pubblica che privata, sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo.
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) ampliamenti;
- g) demolizione e ricostruzione;
- h) nuove costruzioni;
- i) opere interne.

- a) Manutenzione ordinaria:
Vedi art. 8 Titolo II del R.E. allegato al presente P.R.G.
- b) Manutenzione straordinaria:
Vedi art.9 Titolo II del R.E.;
- c) Restauro e risanamento conservativo:
Vedi art.10 Titolo II del R.E.

- d) Ristrutturazione edilizia:
Vedi art.11 Titolo II del R.E.
- e) Ristrutturazione urbanistica:
Vedi art. 12 Titolo II del R.E.;
- f) Ampliamenti:

Gli ampliamenti sono ammessi solo se conseguenti alla applicazione degli indici edilizi relativi alle singole zone (computando nel calcolo la superficie utile o la volumetria esistente). L'intero edificio dopo l'ampliamento dovrà risultare conforme alle norme ed alle destinazioni di piano; è fatto salvo comunque quanto previsto della L.R: 31/79. Non sono ammessi ampliamenti di qualsiasi genere per edifici di interesse storico ed ambientale per i quali sono prescritti solo interventi di tipo a),b),c);

- g) Demolizione e ricostruzione;

La concessione di demolizione è subordinata all'accertamento che l'immobile in questione non rivesta caratteri di pregio storico e ambientale, nel caso sarà negata la concessione di demolizione e saranno prescritte modalità di intervento in conformità a quanto previsto al presente articolo ai punti a),b),c).

Il rilascio della concessione alla demolizione è atto distinto dal rilascio della concessione alla ricostruzione.

La destinazione degli edifici ricostruiti deve essere quella della specifica zona di intervento.

- h) Nuove costruzioni;

Per nuove costruzioni valgono le prescrizioni e gli indici fissati per singole zone di intervento del presente P.R.G.

- i) Opere interne;

Vedi art. 5 Titolo I del R.E. comma b).

Qualsiasi intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione effettuato in zona residenziale non potrà prescindere dalla messa a dimora nella rispettiva area di pertinenza, di piante di alto fusto autoctone, nel rapporto di 1 pianta ogni 50 mq. di superficie lorda ristrutturata, ampliata o costruita; tale prescrizione viene meno qualora il sopraindicato rapporto sia già soddisfatto dalla vegetazione preesistente all'intervento.

CAPO V - DEFINIZIONE DI CENTRO ABITATO E DI CENTRO EDIFICATO (ex testo circolare provincia prot. n.22368 del 14.11.92)

Art.1.10 -

DEFINIZIONE DI CENTRO ABITATO

la loro dimensione ed ubicazione possono funzionalmente configurarsi come la naturale espansione di Per centro abitato si intende il complesso di tutte le aree edificate o da edificare , in quanto previste come zone di espansione incluse nello strumento urbanistico generale vigente (PRG o PdF), a prescindere dalla destinazione specifica che esse hanno, a condizione che siano rispettati i due presupposti interrelati della contiguità spaziale e della connessione funzionale con nuclei urbani ed agglomerati edilizi sufficientemente organizzati. Dunque rientrano nel concetto di "centro abitato" anche quelle zone di espansione che per impianti urbani preesistenti.

Art.1.11 -

DEFINIZIONE DI CENTRO EDIFICATO

Per centro edificato si intende la parte di centro abitato delimitata dal perimetro continuo che comprenda tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi; restano dunque esclusi dal “centro edificato” , tutti gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate da processi di urbanizzazione.

. Art.1.12 -

DEFINIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso (di cui all'art. 23.ter del DPR 380/2001 e s.m.i.) è definita per singole classi di attività e ricomprende le sottocategorie di seguito indicate, salvo specificazioni introdotte nelle singole aree normative:

La destinazione d'uso (di cui all'art. 23.ter del DPR 380/2001 e s.m.i.) è definita per singole classi di attività e ricomprende le sottocategorie di seguito indicate, salvo specificazioni introdotte nelle singole aree normative:

1. Residenziale:

- 1.1 Residenziale privata
- 1.2 Residenziale pubblica
- 1.3 Turistica compatibile con la residenza (B&B, affittacamere, ecc.)
- 1.4 Artigianale di servizio compatibile con la residenza

2. Turistico-ricettiva:

- 2.1 Alberghi, residenze collettive turistico- alberghiere, residenze per utenze particolari (studenti, anziani, ecc.)
- 2.2 Campeggi
- 2.3 Turistica compatibile con la residenza (B&B, affittacamere, ecc.)

3. Produttiva e direzionale:

- 3.1 Industriale
- 3.2 Artigianale di produzione e di servizio
- 3.3 Direzionale
- 3.4 Depositi al coperto o a cielo aperto
- 3.5 Deposito e trattamento rottami
- 3.6 Attività di ricerca
- 3.7 Logistica e autotrasporto
- 3.8 Espositiva, congressuali, fieristiche
- 3.9 Residenza di servizio alle attività produttive (solo quando ammesse specificatamente nelle singole aree normative)

4. Commerciale:

- 4.1 Commerciale al dettaglio:
 - 4.1.1 Esercizi di vicinato
 - 4.1.2 Medie strutture di vendita
 - 4.1.3 Grandi strutture di vendita
- 4.2 Commerciale all'ingrosso
- 4.3 Artigianale di servizio al commercio
- 4.4 Ristorazione e pubblici esercizi
- 4.5 Espositiva, congressuale, fieristica

5. Rurale:

- 5.1 Riguardanti la coltivazione dei fondi, la silvicoltura e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole
- 5.2 Artigianale di servizio all'agricoltura
- 5.3 Residenza agricola degli imprenditori agricoli
- 5.4 Attività agrituristica e accessorie
- 5.5 Country House (Alberghi di campagna), centri rurali di ristoro e degustazione

6. Terziaria e servizi di uso pubblico:

- 6.1 Di servizio in genere
- 6.2 Uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari;
- 6.3 Attività per lo spettacolo, il tempo libero e la pratica sportiva;
- 6.4 Attività associative e culturali, artistiche, terapeutico-sanitarie
- 6.5 Direzionale pubblica e privata: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali
- 6.6 Pubbliche o di Interesse Pubblico:
- 6.7 Istruzione e ricerca
- 6.8 Religiosa e/o di interesse religioso

- 6.9 Servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, culturali, biblioteche, musei, cimiteri
- 6.10 Verde pubblico: verde di zona, parco, gioco, sport
- 6.11 Parcheggi: pubblici o privati, pertinenziali e non pertinenziali

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 2.01 -

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. è programmata nel tempo dai programmi pluriennali di attuazione.

Il contenuto, il procedimento di formazione e di approvazione del Programma pluriennale di Attuazione sono stabiliti dalla legge regionale n. 18 del 26.4.1979 e sue successive modifiche ed interazioni.

Art. 2.02 -

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante:

- a) piano planivolumetrico (P.Pl)

- b) piano urbanistico preventivo (P.U.P.)
- c) intervento edilizio diretto (I.E.D.)
- d) intervento edilizio diretto preceduto da programma coordinato di intervento.

Gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di zona indicate nel P.R.G. e previste dalle presenti norme.

Gli strumenti attuativi dovranno essere corredati da indagini geognostiche di dettaglio, secondo quanto prescritto in materia dal D.M. 11.03.1988, anche ai fini dell'obbligo dell'acquisizione del preventivo parere in merito del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo.

Art.2.03 -

PIANO PLANIVOLUMETRICO

Nelle zone in cui è prevista la predisposizione di un piano planivolumetrico, gli interventi edilizi o i piani urbanistici preventivi, siano essi di iniziativa pubblica o privata devono essere approvati dal Consiglio Comunale sulla scorta della preventiva elaborazione di uno studio planivolumetrico, che definisca lo studio della viabilità principale e la tipologia edilizia degli edifici.

Il piano planivolumetrico per essere approvato dal Consiglio Comunale, deve essere firmato da tutti i proprietari delle aree interessate.

Qualora il Piano volumetrico comprenda anche aree di interesse pubblico, la concessione edilizia sarà subordinata alla firma di apposita convenzione che stabilirà la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel planivolumetrico da parte degli operatori interessati; lo schema di convenzione contenente gli oneri, i tempi di realizzazione e le opportune garanzie finanziarie, dovrà essere approvato contestualmente al piano volumetrico.

Al Piano volumetrico possono essere apportate varianti solo se sottoscritte da tutti i proprietari.

Il C.C. approva il piano planivolumetrico solo se lo ritiene rispondente alle esigenze di una corretta e funzionale organizzazione urbanistica delle aree interessate.

Art. 2.04 -

PIANO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone in cui è previsto il piano urbanistico preventivo, il rilascio di concessione è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.d.E.) (art.17 della legge 17.8.1942 n.1150) o di uno strumento urbanistico avente valore e contenuto tecnico ad esso equiparato, cioè:

- piano di zona per l'edilizia economica e popolare (legge 18.4.1962) e successive varianti ed integrazioni (P.E.E.P.);
- piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (art.27 legge 22.10.1971 n.865) (P.I.P.);
- piano di recupero (art.28 e 30 legge 5.8.1978 n. 457);
- programma integrato d'intervento (art.16 legge 17.2.1992 n. 179).

In assenza di P.P.d.E. costituisce strumento di P.U.P. il piano di lottizzazione autorizzato ai sensi dell'art.8 della legge 6.8.1967 n. 765.

Art. 2.05 -

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zone indicate nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme.

L'approvazione dei Piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6 agosto 1967, n. 756, alla stipula fra il comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e i

modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonchè la cessione da parte del proprietario di quota parte delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria ed il pagamento degli oneri relativi così come previsto dalla legge n. 10/79.

Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, sono determinati mediante apposita delibera comunale, conformemente a quanto previsto dalla deliberazione amministrativa regionale n. 109/77 e sue variazioni ed integrazioni. Il sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree dove il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo a formare il piano di lottizzazione esteso alla unità urbanistica individuata dal P.R.G., entro il termine di 180 giorni: scaduto detto termine senza che il piano di lottizzazione sia stato presentato, provvede alla compilazione d'ufficio (vedi art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150).

Art. 2.06 -

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, la edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di concessione edilizia.

Tale edificazione dovrà essere inoltre preceduta da appositi studi geognostici.

Art. 2.07 -

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO.

L'utilizzazione degli indici volumetrici e planimetrici, relativi ad una determinata superficie, determina un vincolo di pertinenza dell'area inedificata alla costruzione esistente.

La modificazione alla proprietà, quali trasferimenti totali o frazionati, non influiscono su tale vincolo.

Pertanto l'utilizzazione integrale degli indici volumetrici e planimetrici esclude il rilascio di successive concessioni per nuova volumetria, salvo il caso di demolizione e ricostruzione.

La superficie minima di intervento fissata dalle norme di attuazione del P.R.G., può essere costituita anche da più proprietà: in questo caso il rilascio di qualunque concessione, qualora la richiesta non sia stata presentata da tutti i proprietari, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari di apposita convenzione, da trascriversi nei Registri Immobiliari a favore del Comune.

Qualora un'area avente un'unica destinazione di P.R.G. venga frazionata allo scopo di costruire più lotti edificabili, alle costruzioni su di essa esistenti, che si intendano conservare, deve essere asservita una porzione di area che assicuri il rispetto degli indici volumetrici e planimetrici prescritti dal P.R.G.

Art. 2.08 -

REGISTRAZIONE DELLE SUPERFICI DI CUI SONO STATE UTILIZZATI GLI INDICI URBANISTICI.

E' una facoltà dell'amministrazione comunale conservare presso l'Ufficio Tecnico una copia delle mappe catastali vigenti, firmata dal Sindaco, in cui vengono registrate, sulla base delle costruzioni realizzate, le superfici delle quali sono stati utilizzati gli indici volumetrici e planimetrici.

A tal fine all'atto della richiesta della concessione edilizia, a ciascun progettista può essere richiesto di rappresentare, a matita o con esatta grafia, su estratti delle suddette mappe, le opere progettate e campire, con coloritura gialla leggera, le aree sulle quali sono state utilizzate gli indici volumetrici e planimetrici relativi agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza.

All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree dovrebbero essere ripassati con segno indelebile alla presenza del titolare della licenza. Le mappe suddette se predisposte, hanno valore quale Registro delle superfici di cui sono stati utilizzati gli indici urbanistici.

Art. 2.09 -

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo.

TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 3.01 -

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è diviso in zone, individuate sulle tavole di P.R.G. secondo la seguente classificazione:

a) zone di uso pubblico e di interesse generale

- zone destinate alla viabilità e relative aree di rispetto;
- zone destinate a parcheggi;
- zone destinate a verde pubblico attrezzato;
- zone destinate a verde pubblico;
- zone destinate a parco fluviale;
- zone destinate a parco pubblico di valore ambientale;
- zone destinate ad attrezzature pubbliche e comuni:
- zone destinate ad attrezzature scolastiche;
- zone destinate alla protezione civile;
- zone destinate ad attività sportive e al tempo libero;
- zone destinate ad attività ludiche e al tempo libero;
- zone destinate a parco archeologico;
- *zone destinate a vivaio*

b) zone residenziali

- zone ed edifici di interesse storico - ambientale A1, A2, A3, A4;
- zone di completamento B1, B2, B3, B4, B5, B6;
- zone di ristrutturazione urbanistica 1-2-3-4
- zone di espansione C1, C2, C3, C4;
- zone P.E.E.P.;
- zone a parco privato.

c) zone produttive e commerciali

- zone industriali e artigianali di complemento D1;
- zone industriali e artigianali di espansione D2;
- zone artigianali di espansione D3;
- zone per attrezzature ricettive D4, D5-D5.1;
- zone su campeggi D6.

d) zone agricole - E

e) vincolo cimiteriale

f) zone di tutela così come da adeguamento al P.P.A.R.

Si richiama l'osservanza della normative antisismica, e degli adempimenti ad essa relativi, per ogni opera da eseguirsi nell'intero territorio comunale.

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 3.02 -

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E RELATIVE AREE DI RISPETTO

Le zone destinate alla viabilità comprendono;

- a) le strade;
- b) le aree di rispetto stradale;

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera.

Nella realizzazione di nuove strade extraurbane dovrà essere verificata la compatibilità con i contenuti e le prescrizioni del P.P.A.R.

Le strade sono classificate come segue:

- Strade primarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purchè distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G. (tipo C ex art.3 D.M.1.4.1968).
- Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade locali e interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza), che dovranno distare tra loro almeno 250 metri (tipo D ex art.3 D.M.1.4.1968).
- Strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza; per le strade locali urbane la sezione minima è fissata in mt. 9.00 compreso la cunetta e il marciapiede.
- Strade interne, con funzione di distribuzione capillare. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco che servono più di mc.10.000 di costruzione, è fissata in metri 8.00, compreso la cunetta e il marciapiede. Per le strade non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è fissata in ml.9.00.

- Ciclabili e pedonali. La sezione delle strade ciclabili deve essere multipla di m. 0.80 con minimo di ml. 1.60. La sezione minima dei pedonali,ivi compresi i marciapiedi di ml.1.20.

Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze delle costruzioni dalle strade sono riportate nella tabella allegata. Nelle zone di espansione e comunque nei nuovi insediamenti, le strade da realizzare, dovranno essere previste in fase attuativa, di larghezza non inferiore a m. 10.00 compresa la cunetta ed il marciapiede.

Le strade esistenti e di progetto di cui compete la classificazione di tipo A, B, C, ai sensi del presente articolo sono individuate su apposita cartografia del rapporto 1:5.000.

Le aree di rispetto stradale relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nelle edificazioni misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada, pertanto nessun nuovo edificio può essere ricostruito in tali aree, quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti; sono ammessi ampliamenti agli edifici esistenti solo nei casi e secondo le modalità previste dalla L.R. n. 34/75.

Vi è consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, che potranno essere collocate ad una reciproca distanza non inferiore a 500 metri.

Le aree di rispetto, individuate sulle tavole di P.R.G., destinate alla realizzazione delle strade di progetto stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta.

Nella edificazione fuori dal perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G. sono da osservarsi distanze minime dal ciglio stradale da misurarsi in proiezione orizzontale secondo le quantità sottoriportate: a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati, a meno che sulle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di diversa ampiezza secondo la classificazione fatta ai sensi del presente articolo:

strade tipo a e b - ml. 20

strade tipo c e d - ml. 5

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'

(Tabella allegata art.3.02)

Caratteristiche tecniche sede carrabile

Caratteristiche ambientali

Cat.	Denominazione	Velocità progetto Km./h	Sistemazione nodo	Corsie marcia mt.	Sezione	Sosta	Attraversam. pedonale	Accessi veicolari	Accessi pedonali
------	---------------	-------------------------	-------------------	-------------------	---------	-------	-----------------------	-------------------	------------------

1	Primaria	70	Canalizzata	3.50	2 Carr. separate	Corsie emergenza	Regolamento	Ogni 500 metri	NO
2	Secondaria	50	Event.Canalizzaz. o nessuna	Varia	1 Carr.	Area regolam.	Regolamento	Ogni 250 metri	Liberi
3	Locale	50	Nessuna	Varia	1 Carr.	Libera		Continui	Liberi
4	Interna	50	Nessuna	Varia	1 Carr.	Libera	Libero	Continui	Liberi
5	Ciclabili e pedonali	-		0.80 1.20	2 Piste -	-	Libero -		Liberi

Per le strade classificate come “panoramiche”, l’ampiezza delle fasce di rispetto deve essere pari a quella fissata dal P.P.A.R.

All’interno delle zone insediate previste dal P.R.G. e nei casi dove siano previste fasce di rispetto di diversa ampiezza valgono le indicazioni grafiche e le prescrizioni stabilite per singole zone insediative. In particolare nelle aree urbane, le strade statali e provinciali hanno fasce di rispetto di larghezza pari a mt. 10.00.

Nelle aree di espansione ed in quelle comunque soggette a planivolumetrico, la viabilità interna dovrà essere corredata in tutto il suo sviluppo da alberature stradali con esemplari di alto fusto posti ad una distanza non superiore a m.30

Le tavole di P.R.G. riportano il tracciato di massima della superstrada Fano-Grosseto così come approvato dagli organi competenti. In sede di redazione del progetto esecutivo saranno effettuate analisi e verifiche di compatibilità ambientale i cui risultati potranno prefigurare modifiche al tracciato attuale nonchè tracciati alternativi.

Art. 3.02 bis

FASCE DI RISPETTO S.S. 73 BIS E STRADA DI COLLEGAMENTO S.S.73 BIS E S.P. N. 81 SAN PATERNIANO

La fascia di rispetto lungo la S.S.73 bis, fuori dai centri abitati, è pari a:

- mt. 30,00 dal confine stradale (inteso come limite della scarpata, fosso di guardia o recinzione stradale) per qualsiasi edificazione;
- mt. 20,00 dal confine stradale come sopra definito, per qualsiasi opera a servizio della zona edificata (strade di servizio, parcheggi, ecc.).

Le eventuali alberature stradali poste lungo la recinzione, ai sensi dell’art. 26 – comma 6 – del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, dovranno essere ubicate a non meno di ml. 6,00 dal confine stradale.

I parcheggi dovranno essere realizzati a raso.

Le acque piovane e/o di qualunque altra natura non dovranno in nessun modo essere scaricate nelle opere di raccolta della strada statale.

Le linee quali acquedotto, fognatura, telefono, elettricità, distribuzione gas, ecc. dovranno essere autorizzate preventivamente dall’ANAS delle Marche di Ancona previa trasmissione dei relativi progetti da parte dell’Ente gestore della rete.

La fascia di rispetto della nuova strada di collegamento tra la S.S. 73/bis e la S.P. n. 81 - San Paterniano – è prevista in mt. 10,00, come riportato nelle tavole delle variante.

Nella fascia di rispetto di detta strada di collegamento saranno attuati interventi di mitigazione con idonee alberature su ambo i lati:

- lato parco fluviale - nelle aree del parco stesso adiacenti la strada;
- lato zona produttiva - all'interno dei lotti edificabili;

Art. 3.03 -

INTERVENTI SULLE STRADE ESISTENTI

Le strade esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico e privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il comune ed i privati.

Nelle zone suddette soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato e di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario in esso previsto.

Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi intesi ad adeguarle alle caratteristiche minime fissate alla tabella allegata all'art.3.02, interessando aree laterali per la profondità non superiore a mt.1.50 per lato.

Gli interventi di modifica o ampliamento della rete viaria esistente dovranno essere compatibili con le prescrizioni del P.P.A.R. In ogni punto del territorio comunale possono essere realizzate strade ciclabili e pedonali, (tipo E) poste anche in adiacenza a strade esistenti o di progetto di tipo B, C, D; per esse dovranno essere rispettati i parametri dimensionali minimi fissati all'art. 3.02, le aree laterali a strade esistenti possono essere interessate per una profondità non superiore a mt. 1.50.

In entrambi i casi si procede all'acquisizione delle aree mediante esproprio per pubblica utilità ai sensi delle leggi vigenti.

Fuori dai centri abitati le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal D.M. n.1404 del 01.04.1968.

Le strade rurali "bianche" dovranno essere adeguatamente mantenute conservando le caratteristiche originarie esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.. E' ammesso solo in via eccezionale, per i casi ove sussistano oggettivi problemi di ordine manutentorio, accertati dall'Ufficio Tecnico Comunale e previo parere vincolante della Commissione Edilizia Integrata, l'uso di conglomerato bituminoso eseguito con mescole che garantiscono una tonalità di adeguata integrazione ambientale.

Art. 3.04 -

ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI

Sulle tavole di P.R.G. sono individuate con opportuna grafia:

Zone destinate a parcheggi

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, prevedendo la piantumazione dell'area con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

Il parcheggio previsto dal P.R.G. presso l'area di completamento industriale ed artigianale può essere organizzato come "Autoparco" per mezzi di trasporto su gomma.

In esso possono essere realizzate volumetrie di servizio con strutture prefabbricate per un massimo di 400 mc.; inoltre possono essere realizzati funzionali impianti di servizio (lavaggio...).

Zone destinate a verde pubblico attrezzato

Tale aree sono destinate al gioco e al tempo libero, cioè ad impianti ricreativi e culturali, nonchè sportivi e per attività di interesse collettivo purchè di piccole dimensioni; è anche ammessa la realizzazione di pubblici esercizi di interesse generale quali: rivendite di giornali e generi di monopolio, bar e ristoranti purchè esplicitamente prevista da apposito Piano volumetrico o da altri strumenti attuativi. E' ammessa la realizzazione di locali interrati al servizio dei pubblici esercizi sopra elencati entro la sagoma dei muri

perimetrali dei fabbricati fuori terra, salvo eventuali necessari raccordi con la rampa di accesso.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto o previo Planivolumetrico o altri strumenti attuativi nei casi stabiliti dal PRG, applicando i seguenti indici:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria (comprendente spazi coperti e scoperti) = 0.30 mq/mq.
- parcheggi: vedi art.62 Titolo XII del R.E.;
- altezza max degli edifici = 3,50 mt.;
- distanze = vedi art.61 Titolo XII del R.E.; è anche ammessa la costruzione a confine previo accordo fra i proprietari.

Zone destinate a verde pubblico

Sono zone destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e di quartiere. Non sono consentite costruzioni; sono consentiti solo interventi di sistemazione del verde esistente o di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locale.

Zone destinate a parco fluviale

Sono zone destinate alla creazione di parchi urbani.

Nelle zone a parco fluviale sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività pertinenti ad un uso ordinario del suolo agricolo tendente alla conservazione del territorio senza alterazioni permanenti dello stesso;
- b) negli edifici esistenti: la residenza, le attività artistiche e di ricerca, le attività terapeutico-sanitarie, le attività artigianali di servizio all'agricoltura e le attività di cui al Capo II della L.R. 03.04.2002, n. 3 (country-houses e centri rurali di ristoro e degustazione)

Nei fabbricati presenti all'interno delle Zone a parco fluviale sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 1.09 delle N.T.A. di cui le lettere:

- a) Manutenzione ordinaria:
Vedi art. 8 Titolo II del R.E. allegato al presente P.R.G.
- b) Manutenzione straordinaria:
Vedi art.9 Titolo II del R.E.;
- c) Restauro e risanamento conservativo:
Vedi art.10 Titolo II del R.E.

i) Opere interne;

Vedi art. 5 Titolo I del R.E. comma b).

È inoltre consentita la partizione e l'accorpamento di unità immobiliari, purché non comportino aumenti di volumi, alterazione dello stato dei luoghi e modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici, con riferimento alle coperture, alle sporgenze e alle rientranze.

Sono altresì consentiti, all'interno dei fabbricati esistenti e nelle aree pertinenziali, senza alterazione dello stato dei luoghi, interventi legati alla produzione di energia elettriche da fonti alternative, previa le necessarie autorizzazioni previste dalle vigenti norme. Non sono consentite le costruzioni; sono consentiti solo interventi di sistemazione delle sponde fluviali, di miglioramento del verde esistente, di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locale. Possono essere previste piccole strutture per il tempo libero e il ristoro previa approvazione di P.U.P. interessante tutta l'area.

La cascata del Sasso e la relativa area di pertinenza come delimitata nella tavole è soggetta a tutela integrale

Zone destinate a parco di valore ambientale (parco collinare)

Sono zone ad alto valore ambientale.

In esse non sono consentite costruzioni ex-novo, sono ammessi ampliamenti funzionali delle strutture edilizie esistenti a carattere turistico-ricettivo e agricolo-produttivo nel limite massimo del 50% della superficie utile. Sono consentiti interventi di miglioramento delle essenze vegetazionali esistenti

Zone per attrezzature pubbliche comuni o attrezzature pubbliche collettive

Sono zone destinate al culto, a servizi pubblici a carattere civile, sociale, culturale, sanitario, amministrativo. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- Ut= indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq./mq.
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- n.piani = 3 fuori terra;
- distanza = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.

Zone per attrezzature scolastiche

Sono destinate all'istruzione e si attuano per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- Ut = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq./mq.
- distacchi dai confini = ml. 5,00
- distacchi dagli altri edifici = ml. 10,00
- distacchi dalle strade statali = ml. 30,00
- piani fuori terra = n. 3
- h max = ml. 10,50

Al fine di limitare l'impatto visivo, si consente l'edificazione su tre piani, ma con sviluppo verticale articolato ed un numero prevalente di due piani, con l'eccezione di maggior altezza, in deroga alla normativa proposta, per edifici adibiti a palestra, e comunque non superiore a ml.12,00.

Nelle tinteggiature andranno impiegati colori delle terre e delle pietre locali. I parcheggi localizzati nell'area non dovranno avere accesso diretto dalla strada statale. L'area di pertinenza ed i parcheggi andranno piantumati con la messa a dimora di essenze autoctone in numero complessivamente pari ad un individuo ogni 100 mq. di superficie del lotto.

Zone destinate alla protezione civile

Sono zone destinate ad attrezzature ed interventi funzionali alle esigenze di protezione civile.

Sono ammesse a tal fine come opere fisse solo quelle di urbanizzazione primaria.

E' ammessa la piantumazione di essenze arboree purchè non contrastino con la possibilità d'organizzare funzionalmente l'area in base alla destinazione d'uso del P.R.G.. In tal senso dovranno essere salvaguardati spazi liberi adeguati per l'atterraggio di elicotteri.

Le suddette aree verranno reperite nell'ambito delle aree pubbliche ed in particolare fra quelle classificate: zone destinate a verde pubblico attrezzato e zone destinate ad attività sportive ed al tempo libero.

Zone destinate ad attività sportiva e al tempo libero.

Sono zone destinate al gioco, allo sport e cioè agli impianti sportivi e ricreativi. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq.;
- parcheggi : vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- altezza massima = 9 ml.;
- distanze = vedi art. 61 Titolo, del R.E.

Zone destinate ad attività ludiche e al tempo libero.

Sono aree destinate alla sosta e al parcheggio di attrezzature circensi, luna park, parco giochi, etc.

Sono ammesse come uniche opere fisse quelle d'urbanizzazione primaria e i servizi igienico sanitari.

Esse verranno reperite nell'ambito delle aree pubbliche, ed in particolare fra quelle classificate zone destinate a verde pubblico attrezzato e zone destinate a parco fluviale.

Zone destinate a parco archeologico.

Sono ammessi interventi di scavo funzionali al recupero di reperti e alla creazione di un parco urbano a carattere storico-archeologico.

Il P.R.G. si attua attraverso un Piano Particolareggiato esteso a tutta l'area delimitata dalla Tav. 21.

Sono ammesse come opere fisse solo quelle di urbanizzazione primaria.

Per i parchi pubblici, le aree verdi annesse a strutture scolastiche e di pubblica utilità, nonché per le aree pubbliche di pertinenza delle zone di espansione residenziale, devono essere predisposti specifici e puntuali "progetti del verde" che prevedano la messa a dimora di un adeguato numero di piante di alto fusto.

Zone destinate a vivaio

Sono zone prevalentemente verdi destinate all'impianto, coltivazione ed eventuale commercializzazione di varie specie botaniche. Al loro interno al fine del normale svolgimento della attività è consentita la realizzazione di serre anche fisse, nel rispetto dei parametri indicati per le zone agricole e della fascia inedificabile a tutela dei corsi d'acqua che in particolare per il fiume Metauro è pari a mt. 25. Per gli edifici esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE

Art. 3.05 -

ZONE RESIDENZIALI - DESTINAZIONE D'USO

Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza. Da esse sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini; stalle, porcilaie, pollai e scuderie; laboratori artigiani e ogni altro impianto o attrezzatura che produca odori e rumori molesti e che sia in contrasto con il carattere della zona.

Sono pure esclusi gli istituti di pena, gli ospedali, le case di cura: gli edifici di questo tipo esistenti possono essere soggetti a manutenzione, ma non possono essere demoliti e ricostruiti con analoga destinazione.

Sono ammesse officine per riparazione di autoveicoli e motoveicoli ad esclusione di autocarrozzerie, purchè siano dotate di una superficie di parcheggio privato, pari almeno a 10 volte la superficie utile purchè le lavorazioni avvengano in ambienti dotati di condizionamento acustico tale che a mt. 5 dai muri perimetrali l'esito sonoro sia contenuto in db. 60.

Per le officine esistenti, sono ammesse deroghe alle prescrizioni dalle presenti norme, nei soli casi di ristrutturazione, ammodernamento o adeguamento, fermo restando il rispetto delle norme a salvaguardia dell'inquinamento acustico di cui al precedente 3° comma e purchè la superficie destinata all'esercizio dell'attività resti fissata in quella rilevata allo stato di fatto.

Art. 3.06 -

DISTANZA TRA EDIFICI

Vedi art. 61 Titolo XII del R.E.

Nelle zone di completamento B1, per gli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione le distanze tra gli edifici e i confini di proprietà possono essere pari a quelle preesistenti qualora queste siano sup. a ml.5; deve essere rispettata la distanza minima di ml. 5 per le distanze preesistenti inferiori, fatto salvo comunque quanto previsto dalla legge Regionale n. 31/79.

Art. 3.07 -

AREE PRIVATE DI USO CONDOMINIALE

Nelle zone residenziali parte del lotto edificabile, all'interno di eventuali recinzioni, dovrà essere sistemato a verde, in misura non inferiore a 10 mq./100 mc.

Art. 3.08 -

ZONE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE A1-A2-A3-A4.

Le zone A1 e A2 (centro storico e complessi di interesse storico-ambientale) sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. e sono ammessi solo interventi di tipo a), b), c), di cui all'art. 1.09, fatte salve le norme della legge n.122/89.

Nelle zone A1 e A2 sono ammessi anche interventi del tipo d), e), f), g), h), di cui all'art. 1.09 solamente nell'ambito di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, fatte salve le disposizioni della L.n.122/89.

Nelle zone A1 e A2 non sono consentiti in assenza di Piano Particolareggiato cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili attualmente destinati a residenza; mentre è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso degli immobili che attualmente non sono destinati a residenza nei limiti del precedente articolo 3.05.

Nelle zone A3 sono ammessi interventi di tipo a), b), c), ed è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso. *In particolare il complesso di S.Maria dei Servi e il limitrofo convento ex Istituto Professionale, potranno essere destinati esclusivamente al culto, a servizi di carattere civile, sociale e culturale.*

Nelle fasce di rispetto delle zone A1, A2, A3, così come perimetrare nelle tavole di Piano, vige la tutela integrale ai sensi dell'art.26 del P.P.A.R.

Nelle zone A4 sono ammessi interventi di tipo a), b), c), sono ammessi altresì interventi di tipo d), e), f), g), h), tramite Piano Urbanistico Preventivo, Piano di Recupero e Programma Integrato di Intervento, di cui all'art.2.04 delle presenti norme, avendo cura di salvaguardare la conformità compositiva delle quinte edilizie storiche. In tali interventi deve essere salvaguardata l'immagine complessiva dell'articolazione volumetrica e dei prospetti principali esistenti.

Per l'edificio della ex Casa di Riposo sono ammessi gli interventi previsti dal P.P. in attuazione della L.R. 31/79, anche in caso di scadenza del piano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 3.05 delle presenti Norme; negli edifici che lo consentano, sono ammessi servizi pubblici a carattere civile, sociale, culturale sanitario, amministrativo, purchè previsti dagli strumenti attuativi.

Tutte le zone e gli edifici di valore storico-ambientale indicati negli elaborati di Piano si individuano come "zone di recupero" ai sensi della Legge 457/78, art. 27.

Art. 3.09 -

ZONE DI COMPLETAMENTO B1

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Sm = superficie minima di intervento: mq. 600;
- If = indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.;
- aree di uso condominiale; vedi art. 3.07
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- numero dei piani: 3;
- distanza minima dai confini e da altri edifici; vedi art.61 Titolo XII del R.E.;
- Q = rapporto massimo di copertura: 40%;
- h max = m. 9,00

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

In tali zone sono consentiti ampliamenti alle case esistenti ad un piano fuori terra, alle costruzioni che presentano evidenti caratteristiche di non completezza, anche in deroga alle distanze e/o al volume stabiliti per le suddette zone, secondo le modalità e i criteri fissati dalla L.R. n. 31/79.

Art. 3.09 -bis

ZONE DI COMPLETAMENTO B1 COMPARTO MOLINELLO

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.

Il comparto si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- S_m = superficie minima di intervento: mq. 600;
- aree di uso condominiale; vedi art. 3.07
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- numero dei piani: 3;
- distanza minima dai confini e da altri edifici, vedi art.61 Titolo XII del R.E.;
- Q = rapporto massimo di copertura: 40%;
- h_{max} = m. 9,00

Nel comparto B.1 compreso tra la Strada Provinciale n. 81 "San Paterniano", la Via Molinello e la Via Benedetti Don William, l'intervento edilizio è legato alla permuta dei terreni per l'allargamento della strada esistente – Via Molinello – e la rettifica del lotto, ed alla realizzazione del completamento delle OO.UU. primarie della zona, da definire con apposita convenzione, prevedendo l'allargamento della strada esistente - Via Molinello – fino alla dimensione di mt. 7,00, oltre al marciapiede della dimensione minima di mt. 1,50;

Nel comparto B.1 in località Molinello, sopra indicato, valgono le seguenti prescrizioni:

- il volume edificabile è pari a mc 3.882, indipendentemente dalla superficie e dimensione del lotto che si verrà a determinare a seguito della permuta di cui sopra e con l'inserimento del frustolo di terreno di proprietà provinciale.
- la distanza del fabbricato da realizzare dal nuovo confine stradale di Via Molinello, a seguito dell'allargamento, resta di mt. 5,00.
- la fascia di rispetto stradale lungo la Provinciale n.81 "Graticcioli" è ridotta a mt. 7,50, misurata dal confine del nuovo comparto, con l'obbligo da parte dell'acquirente di destinare ad area privata di uso pubblico quella necessaria alla realizzazione del marciapiede con una dimensione minima di mt. 1,50 tra la pianta esistente ed il nuovo confine di proprietà e comunque secondo le dimensioni e prescrizioni che il Comune di Sant'Angelo in Vado indicherà nel Permesso di Costruire al fine di adottare soluzioni tali da garantire il

Nel comparto B.1 in località Molinello, sopra indicato, valgono le seguenti prescrizioni: passaggio dei pedoni nel marciapiede, soprattutto in corrispondenza delle piante esistenti, determinando condizioni di continuità lungo tutto il fronte del lotto di proprietà privata;

- l'accesso carrabile al lotto non potrà avvenire dalla Strada Provinciale.

Art: 3.10 -

ZONE DI COMPLETAMENTO B2

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti Norme.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto secondo gli indici e le prescrizioni seguenti:

- S_m = superficie minima di intervento: 1000 mq;
- I_f = indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc./mq.;
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- numero dei piani: 2;
- distanza minima dai confini e da altri edifici: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
- Q = rapporto massimo di copertura: 35%
- h_{max} = 7,50 ml.

L'edificazione dei lotti ricompresi nell'area di completamento B2 ed interessati dall'interferenza con l'area "a pericolosità geologica" contraddistinta con il n.13, nella "Tavola delle interferenze con il P.P.A.R." redatta dall'Ufficio Urbanistica Provinciale ed allegata al parere rif. prot. 8578 del 02.03.1995 del Servizio Urbanistica, andrà limitata alla sola fascia pianeggiante a ridosso della strada provinciale Piobbichense, destinando i retri a verde privato, con l'obbligo di piantumare tale fascia con essenze ad alto fusto autoctone; a tale obbligo è subordinato il rilascio della concessione edilizia; sono inoltre vietati interventi che comportino sbancamenti di una certa consistenza al piede della pendice collinare a rischio.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria. E' ammessa la tipologia edilizia mono e bifamiliare con copertura a falda e a padiglione.

Art. 3.11 -

ZONE DI COMPLETAMENTO B3

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previo planivolumetrico di cui all'art. 2.03, in particolare, per la zona B3 loc. Case Podrina, il planivolumetrico esteso all'intera zona non ancora edificata, dovrà definire il sistema degli accessi in rapporto alla suddivisione dei lotti, inoltre la posizione e l'esecuzione dei manufatti dovranno essere definiti sulla base di approfondite indagini geologiche; si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Sm = superficie minima di intervento: 1000 mq.
- If = indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc./mq.;
- aree di uso condominiale: vedi art. 3.07;
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- numero dei piani: 3;
- distanza minima dai confini ed altri edifici: vedi art. 61 Titolo XII, del R.E.;
- Q = rapporto massimo di copertura: 40%;
- h max = 8,00 ml.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.
Non sono ammesse coperture piane.

Art. 3.12 -

ZONE DI COMPLETAMENTO B4

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.

In essa si applicano gli indici e le prescrizioni del piano urbanistico preventivo vigente. Per quanto attiene la zona B4 relativa alla lottizzazione denominata Monte Picchio, valgono le seguenti norme:

- la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme;
- si conferma la volumetria della attuale lottizzazione;
- i lotti liberi che risultino ricadere in aree con pendenze superiori al 30%, o interessati da dissesti geologici, come determinato sulla base di specifiche indagini svolte in stretta collaborazione con il Servizio Decentrato OO.PP., verranno dichiarati inedificabili e verranno destinati a verde pubblico con relative opere di bonifica; la volumetria corrispondente ai lotti stralciati sarà rilocalizzata all'interno della zona B4, previa variante alla lottizzazione vigente.

Art. 3.13 -

ZONE DI COMPLETAMENTO B5

La destinazione è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.

Il P.R.G. si attua tramite interventi di ristrutturazione, ampliamento e anche demolizione e ricostruzione previo piano planivolumetrico, applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) Sm = superficie minima di intervento: quella individuata dal P.R.G.; per l'area dell'ex caserma dei Carabinieri il planivolumetrico si estenderà alle limitrofe area di verde pubblico attrezzato e strada comunale così come indicato con apposito perimetro dal PRG;
- b) If = indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc. /mq.;
- c) distanze:
5 m. dalle strade;
5 m. dai confini; è anche ammessa la costruzione a confine previo accordo tra i proprietari;
- d) numero dei piani: 3;
- e) parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- f) h max: 10,50 mt.;
- g) aree di uso condominiale: vedi art. 3.07.

Per l'attuazione dell'area dell'ex caserma dei Carabinieri, in accordo con quanto definito all'art. 2.03 delle presenti NTA, il Planivolumetrico dovrà essere accompagnato da apposito schema di convenzione in cui definire gli obblighi dei privati. In particolare essa dovrà prevedere la cessione all'A.C. delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto indicato nel planivolumetrico; la progettazione esecutiva e gli oneri ad essa relativi, nonché gli oneri per la realizzazione delle opere, saranno a carico degli operatori privati. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla firma della convenzione.

Art. 3.14 -

ZONE DI COMPLETAMENTO B6

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.

Il P.R.G. si attua tramite interventi di demolizione e ricostruzione previo piano planivolumetrico, applicando i seguenti indici:

- è edificabile l'intera area lotto al netto dei distacchi minimi dai confini;
- è ammessa la costruzione a confine dell'edificio esistente, già ristrutturato;
- h max = mt. 8,50.

Art. 3.14 bis-

ZONE DI COMPLETAMENTO B7

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.

La zona si attua per intervento diretto unitario applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Sm = superficie minima intervento: mq 600;
- If = indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq;
- Aree di uso condominiale; vedi art. 3.07;
- Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- Numero di piani: 3;
- Distanza minima dai confini e da altri edifici, vedi art.61 Titolo XII del R.E.;
- Q = rapporto massimo di copertura: 40%;
- H max fronte strada = m-9,00;
- H max retro = m 12:

L'intervento è legato alla realizzazione del completamento delle OO.UU- primarie del comparto (strade e relative OO.UU. da realizzare all'interno del perimetro del comparto), da definire con apposita convenzione.

L'intervento edilizio nella zona in argomento è legato alle prescrizioni dettate dal Servizio 4.4 – Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, con nota del 25.07.2006, prot. n. 50371 – parere 2238/06 – riportate di seguito nelle parti essenziali:

Prima dell'ultimazione dei lavori di costruzione, dovrà essere realizzata un'opera di digesa spondale a protezione da possibili eventi di piena, che andrà preventivamente concordata con il Servizio 4.4 – Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.

L'opera idraulica, soggetta ad autorizzazione ai sensi del R.D. n. 523/1904, andrà progettata sulla base di un puntuale studio idraulico, condotto in modo permanente con tempi di ritorno duecentali, adeguatamente relazionato. Detta verifica, che tenga conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e valle dell'area in esame, andrà corredata di sezioni idrauliche, rilevate in corrispondenza di cambi repentini di direzione e di sezione, considerando eventuali accessori (attraversamenti, tombinamenti, ecc.)

Dovrà essere garantita nel tempo la regolare manutenzione, pulizia e protezione del corso d'acqua, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere a scapito del regolare deflusso delle acque.

Art. 3.14 ter-

ZONE DI COMPLETAMENTO B8 P.N. 2 - Area Archeologica

Il P.N.2 investe un'area dalla superficie complessiva di mq 21.520 circa, delimitata a nord dalla via Ghibelline e ad ovest dalla Circumvallazione: esso riguarda essenzialmente la variazione di una parte della zona indicata nel vigente P.R.G. come "zone destinate a vincolo archeologico"; le particelle catastali coinvolte dall'azione della variante sono le n. 104, 106, 408, 410, 719, 623, del

foglio 47, oltre a terreni di proprietà comunale ed alla strada provinciale per la realizzazione della rotatoria. L'area oggetto del P.N.2 è interessata da due differenti modalità di intervento tra loro interconnesse e operanti in ragione della manifestazione di interesse, in ambito di Contratto di Quartiere 2, di cui il prot. 2249 del 13.04.04: la prima, individuata nel sottosistema P.N.2a, implica l'azione dei privati che realizzano residenze ed attività economiche (commerciali e direzionali) e parcheggi di pertinenza; l'altra, P.N.2b, prevede la cessione al Comune della rimanente area comprensiva di progettazione e realizzazione di servizi e spazi di uso pubblico (verde pubblico attrezzato, parcheggi, strade e relative infrastrutture e reti tecnologiche).

ATTIVITÀ PUBBLICA P.N. 2b
Verde pubblico attrezzato

AREA A SERVIZI E SPAZI DI USO PUBBLICO (Progetto da elaborare su impegno di coloro che cederanno le aree)	mq. 10.080
STRADA (*)	mq. 2.580
TOTALE	mq. 12.660

(*) si precisa che tutto il tratto di strada lungo il confine Ovest del comparto, compresa la rotatoria, è parte integrante del P.N.2b.

ATTIVITÀ PRIVATA P.N. 2a
Zona di completamento B8

AREA PER RESIDENZE ED ATTIVITÀ ECONOMICHE	mq. 8.860
Volume	mc. 9.500
Superficie coperta	mq. 1.200
Altezza max	ml. 13,50
Edilizia Privata – Residenza Superficie lorda	mq. 1.450
Attività Economica – Commerciale Superficie lorda	mq. 1.500
Superficie di vendita commerciale	mq. 1.300
Depositi e garages	mq. 1.200
PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI Commerciale L.R. n. 26/99 Delibera C.C. n. 38 del 15.06.2000	mq. 2.500
PARCHEGGI PRIVATI Residenza	art. 62 R.E.C.
PARCHEGGI PUBBLICI Residenza + Commerciale + Direzionale D.M. 1444/68	mq. 1.000 (+)
VERDE PUBBLICO Residenza + Commerciale + Direzionale D.M. 1444/68	mq. 8.000 (+)

(+) Si precisa che le aree a parcheggio e verde pubblico del P.N. 2a per residenza, commerciale e direzionale, previste dal D.M. 1444/68, sono comprese nel P.N. 2b.

Criteri per la progettazione.

Le indicazioni del P.N. risultano prescrittive per quanto riguarda i parametri urbanistici (indici, volumi, altezze, distanze, ecc.), mentre, per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche-architettoniche e costruttive, sono orientative.

Gli interventi connessi al P.N.2a riguardano la riqualificazione di una parte dell'area archeologica attraverso la costruzione di una serie di manufatti - compatibili con le tipologie esistenti ed illustrati nelle schede tipologiche allegate - adibiti ad edilizia residenziale privata unitamente ad attività economiche (commerciali e direzionali) e parcheggi di pertinenza.

Gli interventi connessi al P.N.2b sono rivolti essenzialmente alla realizzazione di attività di interesse pubblico e collettivo, derivanti dal progetto redatto a cura di privati, elaborati questi che costituiscono parte integrante nella stipula delle convenzioni, con riferimento alle norme dell'art. 3.04 – Zone destinate a verde pubblico attrezzato – prescrivendo la sola realizzazione di manufatti di modesta entità relativi ai servizi igienici e chioschi, subordinatamente al parere favorevole della Soprintendenza Archeologica.

Strumenti di attuazione.

Il P.N. si attua attraverso l'approvazione di un Piano Particolareggiato preventivo convenzionato, ai sensi dell'art. 2.04, che comprenda sia l'intervento privato P.N.2a e sia quello pubblico P.N.2b e definisca la progettazione e la realizzazione di servizi e spazi di uso pubblico (**verde pubblico attrezzato, parcheggi, strade e relative infrastrutture e reti tecnologiche**) relativamente alle aree **da cedere** all'Amministrazione Comunale (P.N.2b).

Il Piano Particolareggiato sarà sottoposto all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche di Ancona, nonché i successivi progetti esecutivi che riguarderanno opere di qualsiasi natura e genere all'interno dell'area ricompresa nel P.N.2.

Art. 3.14 Quater

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B9

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.

Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza. Da esse sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini; stalle, porcilaie, pollai e scuderie; laboratori artigiani e ogni altro impianto o attrezzatura che produca odori e rumori molesti e che sia in contrasto con il carattere della zona.

Sono pure esclusi gli istituti di pena, gli ospedali, le case di cura: gli edifici di questo tipo esistenti possono essere soggetti a manutenzione, ma non possono essere demoliti e ricostruiti con analoga destinazione.

Sono ammesse officine per riparazione di autoveicoli e motoveicoli ad esclusione di autocarrozzerie, purchè siano dotate di una superficie di parcheggio privato, pari almeno a 10 volte la superficie utile purchè le lavorazioni avvengano in ambienti dotati di condizionamento acustico tale che a mt. 5 dai muri perimetrali l'esito sonoro sia contenuto in db. 60.

Sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 1.09 delle N.T.A. di cui le lettere:

a) Manutenzione ordinaria:

Vedi art. 8 Titolo II del R.E. allegato al presente P.R.G.

b) Manutenzione straordinaria:

Vedi art.9 Titolo II del R.E.;

c) Restauro e risanamento conservativo:

Vedi art.10 Titolo II del R.E.

i) Opere interne;

Vedi art. 5 Titolo I del R.E. comma b).

È inoltre consentita la partizione e l'accorpamento di unità immobiliari, purchè non comportino aumenti di volumi, alterazione dello stato dei luoghi e modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici, con riferimento alle coperture, alle sporgenze e alle rientranze.

Art. 3.14 Quinque -

ZONE DI COMPLETAMENTO B10

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.

Il P.R.G. per la realizzazione di nuovi fabbricati, si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Sm = superficie minima di intervento: mq. 600;

- If = indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.;
- aree di uso condominiale; vedi art. 3.07
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- numero dei piani: 2+sottotetto;
- distanza minima dai confini e da altri edifici; vedi art.61 Titolo XII del R.E.;
- distanza dalla Strada Statale: m. 30,00;
- distanza dalla strada di accesso alla lottizzazione: m. 7,50;
- Q = rapporto massimo di copertura: 40%;
- h max = m. 8,00;
- tipologia edilizia nuovi fabbricati: per fabbricati residenziali massimo quattro unità;

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto dell'art. 2.07 delle presenti N.T.A.

Per eventuali destinazioni diverse dalla residenza, dovranno essere reperiti gli standards di spazi pubblici previsti dalle norme vigenti.

Il verde privato, indicato con apposita campitura nella cartografia, non è computabile ai fini del calcolo dei parametri urbanistico-edilizi, e non concorre per la determinazione delle distanze, pertanto i fabbricati possono essere posti in adiacenza allo stesso, nel rispetto delle distanze dalle strade.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

Art: 3.15 -

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 1-2-3-4

Tali zone si configurano come “zone di recupero” così come previsto all’art. 27 della legge 457/78.

La destinazione d’uso è quella prevista all’art.3.05 delle presenti norme.

Gli interventi previsti sono quelli di ristrutturazione urbanistica, così come definiti all’art. 12 Titolo II del R.E.

E’ ammessa demolizione e ricostruzione nella zona 3.

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, tramite piani di recupero di cui alla legge 457/78: Programmi integrati di intervento di cui all’art.16 della legge 179/92, applicando gli indici e prescrizioni seguenti:

Zona 1

- Altezza, superficie coperta, numero dei piani, volumetria, rimangono inalterati.

Zona 2

- If = indice di fabbricabilità = 2 mc/mq.;
- distanze dai confini = 5.00;
- distanze dai fabbricati esistenti = mt. 10.00;
- h.max = altezza massima = 9.50;
- numero dei piani = n.3.

Zona 3

- Le costruzioni possono essere realizzate in allineamento con quelle esistenti;
- h.max = altezza massima = uguale a quella della parte esistente;

Zona 4

- Le costruzioni possono essere realizzate in allineamento con quelle esistenti;
- h.max = altezza massima = uguale a quella della parte da ampliare.

Per le quattro zone valgono altresì le seguenti prescrizioni:

- Sm = superficie minima di intervento: area contigua individuata dalle tavole del P.R.G.;
- aree private di uso condominiale: vedi art. 3.07;
- parcheggi: vedi art.62 Titolo XII del R.E.;

- S1 = area per opere di urbanizzazione primaria: strade di uso pubblico come da progetto;
- S2 = aree per opere di urbanizzazione secondarie: 12 mq./100 mc.

Art. 3.16 -

ZONE DI ESPANSIONE C1.

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art.3.05 delle presenti norme.

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Sm = superficie minima di intervento: area individuata dalle tavole del P.R.G.;
- It = indice di fabbricabilità: 1,2 mc./mq.;
- aree private di uso condominiale: vedi art. 3.07;
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- distanze: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.;
- P = numero dei piani: 2 + seminterrato;
- h = altezza massima: m. 7,50;
- lotto minimo: mq. 1.000;
- rc = rapporto di copertura = 30 %.

E' obbligatoria la copertura a tetto a falde o a padiglione realizzato in coppi.

Art. 3.17 -

ZONE DI ESPANSIONE C2.

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art.3.05 delle presenti norme.

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Sm = superficie minima di intervento: area individuata dalle Tavole del P.R.G.;
- It = indice di fabbricabilità: 1,5 mc/mq.;
- aree previste ad uso condominiale: vedi art. 3.07;
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- distanze: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.;
- P = numero dei piani: 3;
- h = altezza massima: m. 9,00;
- lotto minimo: mq. 1.000;
- rc = rapporto di copertura = 30 %.

Art. 3.18 -

ZONE DI ESPANSIONE C3.

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art.3.05 delle presenti norme.

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Sm = superficie minima di intervento: area continua individuata dalla tavola del P.R.G.;
- It = indice di fabbricabilità: 0,8 mc/mq.;
- aree private ad uso condominiale: vedi art. 3.07;
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- distanze: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.;
- P = numero dei piani: 1 + seminterrato;
- h = altezza massima: ml. 4,00;
- lotto minimo: mq. 1.000;
- rc = rapporto di copertura = 30 %.

Per la zona di espansione C3 interessata dall'interferenza n.5, le superfici soggette a tutela andranno destinate in fase di progettazione urbanistica attuativa a verde pubblico o privato.

Art. 3.19 -

ZONE DI ESPANSIONE C4.

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art.3.05 delle presenti norme.

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo nel quale il posizionamento e l'esecuzione dei manufatti saranno subordinati ad approfondite indagini geologiche, applicando i seguenti indici:

- a) S_m = superficie minima di intervento: area continua individuata dalla tavola del P.R.G.;
- b) I_t = indice di fabbricabilità: 0,8 mc/mq;
- c) aree private ad uso condominiale: vedi art. 3.07;
- d) parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- e) distanze: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.;
- f) P = numero dei piani: 1 + seminterrato;
- g) h = altezza massima: ml. 4,00;
- h) lotto minimo: mq. 1.000;
- i) R_c = rapporto di copertura = 30 %.

L'area interessata dall'interferenza con l'ambito di tutela integrale contraddistinta con il n.9, nella "Tavola delle interferenze con il P.P.A.R." redatta dall'Ufficio Urbanistica Provinciale ed allegata al parere rif.prot.8578 del 02.03.1995 del Servizio Urbanistica, andrà destinata a verde privato.

L'ingresso alla lottizzazione dovrà avvenire dalla strada "Piandimeletese".

Le aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere ubicate in adiacenza allo svincolo con la S.S. 73 Bis.

Art. 3.20 -

ZONE P.E.E.P. 1-2-3

La destinazione d'uso è quella per edilizia residenziale economica e popolare.

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

PEEP 1

- I_f = indice di fabbricabilità = 2,0 mc/mq;
- h_{max} = altezza massima: 9,00 mt.;
- r_c = rapporto di copertura = 30 %.
- lotto minimo: come da progetto;
- numero dei piani: 3;
- tipologia edilizia a schiera con copertura a padiglione o a falde in coppi.

In sede di predisposizione di piano attuativo le aree da destinare a verde pubblico dovranno essere individuate nella parte più vicina al fiume.

PEEP 2

- I_f = indice di fabbricabilità = 2,0 mc/mq;
- h_{max} = altezza massima: 9,00 mt.;
- r_c = rapporto di copertura = 30 %.
- lotto minimo = 2.000 mq.;
- numero dei piani: 3;
- tipologia edilizia libera.

La costruzione di qualsiasi manufatto, ivi compreso il sistema fognante, andrà realizzata ad una distanza di almeno 2 mt. dal livello massimo raggiunto dalla falda, al fine di evitare pericoli di inquinamento del subalveo.

PEEP 3

- If = indice di fabbricabilità = 1,5 mc/mq;
- h. max = altezza massima: 7,50 mt.;
- rc = rapporto di copertura = 25 %.
- lotto minimo: 800 mq.;
- numero dei piani: 2 + seminterrato;
- tipologia edilizia a villette con copertura a padiglione o a falde in coppi.

In tali zone valgono altresì le seguenti prescrizioni:

- a) Sm = superficie minima di intervento: area continua individuata dalle tavole di P.R.G.;
- b) aree di uso condominiale: vedi Art. 3.07 ;
- c) parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- d) distanze: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.;
- e) S2 = aree per opere di urbanizzazione secondarie: 18 mq/100mc.

Art. 3.21 -

ZONE A PARCO PRIVATO.

La destinazione d'uso è quella prevista dal 1° comma dell'art. 3.05 delle presenti norme.

Tali zone sono vincolate dall'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente e non può in alcun modo essere incrementato il volume degli edifici in esse comprese.

Art. 3.22 -

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1

La destinazione d'uso è quella per attività Produttiva e direzionale di cui all'art. 1.12 punti 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8; Commerciale di cui all'art.1.12 punti 4.1.1 - 4.1.2 - 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5;

Terziaria di cui all'art.1.12 punti 6.1 - 6.2 - 6.3 - 6.5 - 6.6 - 6.8 - 6.10 - 6.11.

L'insediamento di Medie strutture di vendita di cui al sopraccitato punto 4.1.2 è ammesso entro il limite massimo di mq. 400 complessivi (comprendenti le superfici determinate ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 2 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015) tenuto conto di quanto disposto dall'art. 32 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015 in ordine alla "concentrazione delle medie strutture di vendita" in caso di insediamenti contigui o adiacenti che potrebbero configurarsi come grandi strutture di vendita.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni previste dal P.d.L. che dovrà essere opportunamente aggiornato alle presenti norme, con la possibilità di adeguare e/o incrementare i parcheggi all'interno delle aree a standards. Il rapporto di copertura nel caso di tipologia a schiera è pari a 0,70 mq/mq. Le nuove edificazioni sui lotti a confine con il fiume, dovranno essere realizzate rispettando una distanza minima dai confini del lotto lato fiume di mt. 10, da destinarsi a verde privato. Il Titolo abilitativo edilizio per interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 25 metri quadri di area scoperta non edificabile, salvo che non si dimostri l'impossibilità tecnica al raggiungimento della quantità di piante sopra determinato, in tal caso la presenza o incremento del verde sarà garantito con soluzioni alternative (coperture/pareti verdi, siepi di arbusti sempreverdi, ecc.).

Nella realizzazione degli opifici lungo la perimetrazione con la zona di completamento B10 e la zona commerciale di completamento D7a, dovrà essere rispettata la distanza minima di ml 8,00. Su questa fascia dovrà essere creata una barriera di verde sia visivo che antirumore di profondità minima di ml, 3,00 costituita da filare di alberi ad alto fusto posti a distanza reciproca minima di ml. 6,00 e da una siepe sempre verde di essenze a bassa necessità idrica da mantenere per un'altezza minima di ml. 2,50.

La destinazione d'uso è quella per attività Produttiva e direzionale di cui all'art. 1.12 punti 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8; Commerciale di cui all'art. 1.12 punti 4.1.1 - 4.1.2 - 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5; Terziaria di cui all'art. 1.12 punti 6.1 - 6.2 - 6.3 - 6.5 - 6.6 - 6.8 - 6.10 - 6.11.

L'insediamento di Medie strutture di vendita di cui al sopraccitato punto 4.1.2 è ammesso entro il limite massimo di mq. 400 complessivi (comprendenti le superfici determinate ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 2 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015), tenuto conto di quanto disposto dall'art. 32 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015 in ordine alla "concentrazione delle medie strutture di vendita" in caso di insediamenti contigui o adiacenti che potrebbero configurarsi come grandi strutture di vendita.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione con il Comune per la compartecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguirsi, o di quelle eventualmente già eseguite nelle limitrofe zone D2 e D3, nonché alla cessione gratuita al Comune di Sant'Angelo in Vado delle aree per strade e standards, relative ai comparti D1a - D2 - D3, individuate queste ultime nella fascia di terreno situata sul prolungamento della D1a, destinata a verde pubblico, compresa tra il fiume Metauro e la strada - Via Emigrati Vadesi, applicando i seguenti indici:

- Sm = superficie minima d'intervento: area individuata sulle tavole di P.R.G. da apposita campitura;
- rapporto max di copertura: 0,50 mq/mq;
- parcheggi: vedi art.62 Titolo XII del R.E.C.;
- Spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: 10% della superficie territoriale, da reperire nella fascia di terreno situata sul prolungamento della D1a, destinata a verde pubblico, compresa tra il fiume Metauro e la strada - Via Emigrati Vadesi.
- distanza minima: dalle strade ml. 7,50, dagli altri confini ml. 6;
- altezza max: 10,00;
- Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato

Le nuove edificazioni sui lotti a confine con il fiume, dovranno essere realizzate rispettando una distanza minima dai confini del lotto lato fiume di mt. 10, da destinarsi a verde privato.

Il Titolo abilitativo edilizio per interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 25 metri quadri di area scoperta non edificabile, salvo che non si dimostri l'impossibilità tecnica al raggiungimento della quantità di piante sopra determinato, in tal caso la presenza o incremento del verde sarà garantito con soluzioni alternative (coperture/pareti verdi, siepi di arbusti sempreverdi, ecc.).

La destinazione d'uso è quella per attività Produttiva e direzionale di cui all'art. 1.12 punti 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8; Commerciale di cui all'art. 1.12 punti 4.1.1 - 4.1.2 - 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5; Terziaria di cui all'art. 1.12 punti 6.1 - 6.2 - 6.3 - 6.4 - 6.5 - 6.6 - 6.8 - 6.9 - 6.10 - 6.11.

L'insediamento di Medie strutture di vendita di cui al sopraccitato punto 4.1.2 è ammesso entro il limite massimo di mq. 400 complessivi (comprendenti le superfici determinate ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 2 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015), tenuto conto di quanto disposto dall'art. 32 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015 in ordine alla "concentrazione delle medie strutture di vendita" in caso di insediamenti contigui o adiacenti che potrebbero configurarsi come grandi strutture di vendita.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto convenzionato applicando i seguenti indici:

- Lotto minimo: 1.000 mq
- Superficie copribile massima: 0,5 mq/mq
- Altezza massima: 12,00 ml
- Piani fuori terra: 3, se ad uso uffici
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dagli edifici: 10,00 ml

- Distanza dalla superstrada: 40,00 ml
- Distanza dalla Strada Statale: 30,00 ml
- Distanza dalla Strada Provinciale: 20,00 ml
- Distanza dalle Strade comunali larghe fino a 7,00 ml: 5,00 ml
- Distanza dalle Strade comunali larghe da 7,00 a 15,00 ml: 7,50 ml
- Sup. Direzionale massima lorda complessiva escluse scale e porticati d uso pubblico: 1.200 mq
- Parcheggi per la sup. direzionale: 40% Sup. Utile Lorda da ricavare in parte all'interno del lotto e in parte nel parcheggio previsto nell'area verde lungo Via Salvo D'Acquisto di fronte all'area di intervento Per questi ultimi dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune per la monetizzazione e/o la realizzazione degli stessi.

L'intervento diretto convenzionato è subordinato all'adeguamento del P.I.P. vigente.

Il rilascio della concessione per interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 25 metri quadri di area scoperta non edificabile, salvo che non si dimostri l'impossibilità tecnica al raggiungimento della quantità di piante sopra determinato, in tal caso la presenza o incremento del verde sarà garantito con soluzioni alternative (coperture/pareti verdi, siepi di arbusti sempreverdi, ecc.).

Art. 3.23 -

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D2

La destinazione d'uso è quella per attività Produttiva e direzionale di cui all'art. 1.12 punti 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8; Commerciale di cui all'art. 1.12 punti 4.2 - 4.3 - 4.5; Terziaria di cui all'art.1.12 punti 6.1 - 6.2 - 6.3 - 6.4 - 6.5 - 6.6 - 6.10 - 6.11.

E' consentito l'insediamento di attività Commerciale di cui all'art. 1.12 punto 4.1.1 ed il trasferimento di quelle esistenti, purché l'attività di vendita sia abbinata ad attività di produzione, venga effettuata in locali che risultino essere parte integrante del complesso destinato ad attività produttiva, che abbiano apposita destinazione urbanistica e risultino conformi alle vigenti norme in materia igienico sanitaria.

La destinazione d'uso commerciale è consentita esclusivamente per la vendita di prodotti affini a quelli di produzione propria, salvo il reperimento degli standard previsti dalle normative vigenti.

La superficie destinata all'attività di vendita non potrà essere maggiore a 150 mq. (esercizi di vicinato) e comunque non potrà superare quella destinata alla attività di produzione vera e propria.

Il titolare dell'esercizio commerciale non potrà essere persona (fisica o giuridica) diversa da quella dell'attività produttiva o un suo regolare collaboratore familiare nell'impresa.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando le prescrizioni e gli indici seguenti:

- rapporto max di copertura: 0,50 mq/mq
- parcheggi: vedi art.62 e 62/bis Titolo XII del R.E.;
- Spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: 10% della superficie territoriale;
- distanze minime:
- dalla strada di collegamento S.S. 73 bis e S.P. n. 81 ml. 10,00;
- dalle strade interne ml. 7,50;
- dagli altri confini ml. 6;
- altezza max: 10,00;
- lotto minimo: mq. 2.000
- Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato

Eventuali deroghe sino ad un massimo di ml. 12,00 sono ammesse previo parere favorevole della Commissione Edilizia e del Consiglio Comunale. Sono consentite altezze superiori per volumi tecnici di impianti connessi alla produzione.

Il rilascio del Titolo abilitativo edilizio è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto d'intervento, nonché nelle aree verdi di lottizzazione, di piante di alto fusto, possibilmente a

rapido accrescimento tipiche della zona, nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria libera, salvo che non si dimostri l'impossibilità tecnica al raggiungimento della quantità di piante sopra determinato, in tal caso la presenza o incremento del verde sarà garantito con soluzioni alternative (coperture/pareti verdi, siepi di arbusti sempreverdi, ecc.).

Nei lotti posti sul confine di zona, la piantumazione dovrà essere organizzata in modo tale da creare delle barriere di verde sia visive che antirumore; la profondità della cortina verde sarà di min. mt. 5 al confine con le zone residenziali; di min. mt. 3 al confine con la viabilità comunale o provinciale; di min. mt. 10 al confine con il parco fluviale.

Le barriere verdi dovranno essere create con piante e arbusti al fine di creare macchie armoniche di vegetazione.

Le aree D2 e D3 dovranno essere ricomprese all'interno di un piano attuativo unitario pubblico, con la possibilità di attuazione anche a stralci o subcomparti funzionali della superficie unitaria minima di mq 10.000, di iniziativa pubblica o privata, previo schema di progettazione dell'intero comparto per la verifica di fattibilità distributiva urbanistica, comprendente una proposta di distribuzione viaria e localizzazione delle aree per standard;

Nel caso di attuazione privata, l'intervento sarà soggetto alla stipula di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la cessione delle aree a strade e standard, previste dal Piano attuativo, nonché l'impegno alla compartecipazione delle spese per le opere/standard negli stralci o subcomparti eseguiti o da eseguire.

Lo strumento attuativo dovrà essere corredato da uno specifico piano del verde che individui caratteristiche e distribuzione delle essenze arboree ed arbustive autoctone, da impiantare sia negli spazi pubblici (verde, strade e parcheggi) che nei lotti privati, secondo le indicazioni contenute nei precedenti commi.

Il Piano attuativo delle zone D.2 e D.3, in caso di progettazione unitaria dell'intero comparto, dovrà prevedere la redazione di una proposta progettuale per la fruizione pubblica del parco fluviale nell'intorno della Zona Produttiva, dall'abitato di Sant'Angelo in Vado.

Nell'ambito del progetto del parco suddetto, particolare rilievo dovrà avere la soluzione per la riduzione dell'impatto della nuova strada e dell'ampliamento della Zona produttiva nel contesto paesaggistico e ambientale.

Tale progetto dovrà anche evidenziare le aree necessarie alla realizzazione del parco e della nuova strada di collegamento tra la S.S. 73 bis e la S.P. n. 81.

Nel caso di attuazione della zona da parte dei privati, anche a stralci, questi dovranno cedere le relative aree per la realizzazione del parco fluviale e per la realizzazione della strada di collegamento.

Dovrà comunque essere realizzato il primo tratto della nuova strada di collegamento ricompreso all'interno della perimetrazione dei comparti produttivi D2 e D3, contestualmente all'attuazione dei comparti stessi, in quanto collegamento indispensabile tra la Zona Produttiva e la S.S. 73 bis.

Inoltre il piano attuativo potrà prevedere, per una migliore regolamentazione degli incroci stradali, la realizzazione di rotatorie lungo la nuova strada di collegamento tra la strada statale 73 bis e la strada Provinciale Piobbichese

Il Piano attuativo delle zone D2 e D3 prevederà un'ampia area di parcheggio, simile per dimensioni a quella prevista dal vigente P.R.G. che sarà possibilmente posizionata lungo l'elettrodotto 150 Kv – Città di Castello – Sant'Angelo in Vado.

Art. 3.23/Bis - Abrogato

Art. 3.24 - ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D3

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali alle attività commerciali di cui all'art. 1.12 punti 4.1.1 - 4.1.2 - 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5; Terziaria di cui all'art.1.12 punti 6.1 - 6.2 - 6.3 - 6.4 - 6.5 - 6.6 - 6.7 - 6.8 - 6.9 - 6.10 - 6.11.

L'insediamento di Medie strutture di vendita di cui al sopraccitato punto 4.1.2 è ammesso entro il limite massimo di mq. 400 di superficie di vendita (determinata ai sensi dell'art. 9, comma 1 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015), tenuto conto di quanto disposto dall'art. 32 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015 in ordine alla "concentrazione delle medie strutture di vendita" in caso di insediamenti contigui o adiacenti che potrebbero configurarsi come grandi strutture di vendita.

Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Q = rapporto di copertura = 0,50 mq./mq.
- parcheggi: vedi art.62 e 62/bis Titolo XII del R.E. e conformemente alla L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000.;
 - distanze minime:
 - dalla strada di collegamento S.S. 73 bis e S.P. n. 81 ml. 10,00;
 - distanza dalla Strada Statale: ml. 30,00;
 - dalle strade interne ml. 7,50;
 - dagli altri confini ml. 6;
 - altezza massima: ml. 10,00;
 - Spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: 10% della superficie territoriale;
 - Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato;

Il rilascio del Titolo abilitativo edilizio è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, nonché nelle aree verde di lottizzazione, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie fondiaria libera, salvo che non si dimostri l'impossibilità tecnica al raggiungimento della quantità di piante sopra determinato, in tal caso la presenza o incremento del verde sarà garantito con soluzioni alternative (coperture/pareti verdi, siepi di arbusti sempreverdi, ecc.).

Nei lotti posti sul confine di zona, la piantumazione dovrà essere organizzata in modo tale da creare delle barriere di verde sia visive che antirumore; la profondità della cortina verde sarà di min. mt. 5 al confine con le zone residenziali; di min. mt. 3 al confine con la viabilità comunale o provinciale; di min. mt. 10 al confine con il parco fluviale. Le barriere verdi dovranno essere create con piante e arbusti al fine di creare macchie armoniche di vegetazione.

Le aree D2 e D3 dovranno essere ricomprese all'interno di un piano attuativo unitario pubblico, con la possibilità di attuazione anche a stralci o subcomparti funzionali della superficie unitaria minima di mq 10.000, di iniziativa pubblica o privata, previo schema di progettazione dell'intero comparto per la verifica di fattibilità distributiva urbanistica, comprendente una proposta di distribuzione viaria e localizzazione delle aree per standard;

Nel caso di attuazione privata, l'intervento sarà soggetto alla stipula di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la cessione delle aree a strade e standard, previste dal Piano attuativo, nonché l'impegno alla compartecipazione delle spese per le opere/standard negli stralci o subcomparti eseguiti o da eseguire.

Lo strumento attuativo dovrà essere corredato da uno specifico piano del verde che individui caratteristiche e distribuzione delle essenze arboree ed arbustive autoctone, da impiantare sia negli spazi pubblici (verde, strade e parcheggi) che nei lotti privati, secondo le indicazioni contenute nei precedenti commi.

Il Piano attuativo delle zone D.2 e D.3, in caso di progettazione unitaria dell'intero comparto, dovrà prevedere la redazione di una proposta progettuale per la fruizione pubblica del parco fluviale nell'intorno della Zona Produttiva, dall'abitato di Sant'Angelo in Vado.

Nell'ambito del progetto del parco suddetto, particolare rilievo dovrà avere la soluzione per la riduzione dell'impatto della nuova strada e dell'ampliamento della Zona produttiva nel contesto paesaggistico e ambientale.

Tale progetto dovrà anche evidenziare le aree necessarie alla realizzazione del parco e della nuova strada di collegamento tra la S.S. 73 bis e la S.P. n. 81.

Nel caso di attuazione della zona da parte dei privati, anche a stralci, questi dovranno cedere le relative aree per la realizzazione del parco fluviale e per la realizzazione della strada di collegamento.

Dovrà comunque essere realizzato il primo tratto della nuova strada di collegamento ricompreso all'interno della perimetrazione dei comparti produttivi D2 e D3, contestualmente all'attuazione dei comparti stessi, in quanto collegamento indispensabile tra la Zona Produttiva e la S.S. 73 bis.

Inoltre il piano attuativo potrà prevedere, per una migliore regolamentazione degli incroci stradali, la realizzazione di rotonde lungo la nuova strada di collegamento tra la strada statale 73 bis e la strada provinciale Piobbichese

Il Piano attuativo delle zone D2 e D3 prevederà un'ampia area di parcheggio, simile per dimensioni a quella prevista dal vigente P.R.G. che sarà possibilmente posizionata lungo l'elettrodotto 150 Kv – Città di Castello – Sant'Angelo in Vado.

Art. 3.24 bis -

NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE – COMMERCIALI – DIREZIONALI D.1 – D.1a – D.2 – D.3 – D.7a – D.7b – D.7c

Nelle Zone Produttive – Commerciali – Direzionali D.1 – D.1a – D.1b – D.2 – D.3 – D.7a – D.7b – D.7c, in particolare per quanto riguarda le urbanizzazioni e le opere di sistemazioni esterne degli opifici, dovranno essere rispettate le seguenti norme, già previste dal P.T.C. Provinciale:

☐ *Verde pubblico di zona e di viabilità*

Dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto autoctone lungo almeno un lato della viabilità di lottizzazione confinante con area verde.

☐ *Parcheggi*

La superficie dei parcheggi dovrà essere permeabile e dovranno essere delimitati con impianti vegetazionali (siepi e piante di alto fusto a bassa necessità idrica). Nei parcheggi dovrà essere sempre presente l'alberatura, con impianto regolare, specie arboree del tipo caducifoglie, apparato radicale contenuto e profondo, ed assenza di fruttificazione ed esudati, salvo che non si dimostri l'impossibilità tecnica al raggiungimento della quantità di piante sopra determinato, in tal caso la presenza o incremento del verde sarà garantito con soluzioni alternative (coperture/pareti verdi, siepi di arbusti sempreverdi, ecc.).

☐ *Viabilità*

La progettazione dei nuovi assi stradali di rilevante trasformazione del territorio sarà impostata secondo i criteri di ingegneria naturalistica, come previsto dal P.T.C. Provinciale.

☐ *Pubblica illuminazione*

La nuova rete della pubblica illuminazione dovrà essere realizzata in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n. 10/2002.

☐ *Permeabilità del suolo*

Nei nuovi interventi edilizi, nonché nei piani particolareggiati dovrà essere previsto un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere non superiore al 75%.

☐ *Verde privato di pertinenza dei singoli opifici*

porzione di superficie non impermeabilizzata, dovranno essere messe a dimora almeno 10 piante d'alto fusto di essenze vegetali autoctone ogni 500 metri quadrati di superficie nel lotto, salvo che non si dimostri l'impossibilità tecnica al raggiungimento della quantità di piante sopra determinato, in arbusti sempreverdi, ecc.)

☐ *Finiture e colorazioni*

I manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali.

☐ *Cisterne di raccolta acque piovane*

All'interno dei lotti dovranno essere previste delle cisterne di raccolta dell'acqua piovana per il riutilizzo delle stesse al fine di integrare le risorse idropotabili, finalizzato agli usi irrigui o per gli scarichi dei servizi igienici, nonché ad integrare i sistemi antincendio. Le dimensioni di tali cisterne dovranno essere adeguate alle caratteristiche ed alle esigenze del lotto, dell'intervento edilizio e dell'attività produttiva.

Art. 3.24 ter

NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE – COMMERCIALI D.2 – D.3 – D.7b

Nelle nuove Zone produttive - commerciali D.2 e D.3 e nella Zona commerciale di completamento D.7b, da realizzare attraverso l'approvazione di Piani Attuativi, il Piano Particolareggiato dovrà essere progettato seguendo le norme dettate dalla L.R. 16/2005 (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) e dalla L.R. 14/2008 (Edilizia Sostenibile).

Art. 3.25 -

ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE - D4-D5

Tali zone sono destinate alle attività turistico-alberghiere.

Nella zona D4 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previo planivolumetrico applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- If = indice di fabbricabilità: 1,5 mc/mq
- numero dei piani: 3
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. (approvato con delibera della G.R. n.5101 del 23.12.1992);
- distanze: vedi art. 61 Titolo XII, del R.E. (approvato con delibera della G.R. n.5101 del 23.12.1992).

Nelle zone D5 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto ed è ammesso solo il recupero degli edifici esistenti attraverso gli interventi di ristrutturazione.

L'area di pertinenza dovrà essere adibita a parco con messa a dimora di adeguate piante autoctone di alto fusto, vincolante per il rilascio dell'abitabilità.

Il rilascio della concessione è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, nonché nelle aree verde di lottizzazione, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie fondiaria.

Art. 3.26 -

ZONE PER CAMPEGGI D6

Sono campeggi quegli esercizi ricettivi, aperti al pubblico a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti di norma provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

E' ammessa la realizzazione di bungalows su una superficie non superiore al 15% delle aree complessive individuate dal P.R.G. saranno realizzati in legno ad un piano; la cubatura può essere in deroga all'indice del successivo comma.

La realizzazione di campeggi deve essere effettuata nel rispetto degli standards minimi fissati nella tab. "E" della L.R. n.40/1984 e secondo i seguenti indici:

- indice territoriale: 0,1 mc/mq;
- h. max = altezza massima= m. 4;
- distanze dai confini e dagli edifici: secondo l'art. 61 Titolo XII del R.E.;
- 1 pianta di alto fusto, preferibilmente a rapido accrescimento, ogni 50 metri quadrati di superficie fondiaria.

Art. 3.26 bis -

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D7

La destinazione d'uso è quella per impianti ed attrezzature funzionali alle attività commerciali di cui all'art. 1.12 punti 4.1.1 - 4.1.2 - 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5; Terziaria di cui all'art.1.12 punti 6.1 - 6.2 - 6.3 - 6.4 - 6.5 - 6.6 - 6.10 - 6.11.

L'insediamento di Medie strutture di vendita di cui al sopraccitato punto 4.1.2 è ammesso entro il limite massimo di mq. 400 di superficie di vendita (determinata ai sensi dell'art. 9, comma 1 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015), tenuto conto di quanto disposto dall'art. 32 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015 in ordine alla "concentrazione delle medie strutture di vendita" in caso di insediamenti contigui o adiacenti che potrebbero configurarsi come grandi strutture di vendita.

Il Titolo abilitativo edilizio è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, nonché nelle aree verde di lottizzazione, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie fondiaria, salvo che non si dimostri l'impossibilità tecnica al raggiungimento della quantità di piante sopra determinato, in tal caso la presenza o incremento del verde sarà garantito con soluzioni alternative (coperture/pareti verdi, siepi di arbusti sempreverdi, ecc.).

Nei lotti posti sul confine di zona, la piantumazione dovrà essere organizzata in modo tale da creare delle barriere di verde sia visive che antirumore; la profondità della cortina verde sarà di min. mt. 5 al confine con le zone residenziali; di min. mt. 3 al confine con la viabilità comunale o

provinciale; di min. mt. 10 al confine con il parco fluviale. Sono fatti salvi i fabbricati esistenti. Le barriere verdi dovranno essere realizzate con piante e arbusti al fine di creare macchie armoniche di vegetazione.

Nella zona D7a, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto convenzionato applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- $Q =$ rapporto di copertura = 0,50 mq./mq.;
- parcheggi: conformemente alla L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000
- distanze: 7,50 mt dalle strade; mt. 5,00 dai confini;
- distanza dalla Strada Statale: ml. 30,00
- altezza massima: ml.10,00.
- Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato;

Il titolare del Titolo abilitativo edilizio, può avvalersi della facoltà di servirsi di spazi comunali contigui all'area, necessari al soddisfacimento della L.R. n. 26 del 04/10/99 e successive modifiche e della delibera del C.C. n. 38 del 15/06/2000, fino a un massimo rapportato alla superficie di vendita di mq. 300 per ciascun lotto.

In tal caso dovrà stipulare apposita convenzione con il Comune per la monetizzazione degli stessi.

Qualora la superficie di vendita sia superiore a mq. 300, la dotazione di parcheggi necessaria per la verifica degli standard della parte eccedente dovrà essere reperita all'interno dei lotti. Lo stesso dicasi nel caso che il titolare non si voglia avvalere della facoltà di servirsi dei contigui spazi comunali.

In tale zona sono consentite le attività commerciali e somministrazione alimenti e bevande secondo le normative vigenti in materia.

Nella zona D7b, il P.R.G. si attua mediante piano attuativo preventivo convenzionato applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- lotto minimo: mq. 1.000;
- $Q =$ rapporto di copertura = 0,50 mq./mq.;
- parcheggi: conformemente alla L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000
- distanze: 7,50 mt dalle strade; mt. 5,00 dai confini; mt 10,00 dal parco fluviale;
- altezza massima: ml.10,00;
- Spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: 10% della superficie territoriale.
- Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato;

La dotazione di parcheggi necessaria per la verifica degli standard e nel rispetto della L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000, dovrà essere reperita all'interno dei lotti.

In tale zona sono consentite le attività commerciali e somministrazione alimenti e bevande secondo le normative vigenti in materia.

Nelle zone D7c, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, con adeguamento agli standard pubblici e privati in caso di variazione di destinazione d'uso o ampliamento dell'esistente, applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- $Q =$ rapporto di copertura = 0,50 mq./mq.;
- parcheggi: conformemente alla L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000
- distanze: 7,50 mt dalle strade; mt. 5,00 dai confini;
- distanza dalla Strada Statale: ml. 30,00
- altezza massima: ml.10,00;
- Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato;

La dotazione di parcheggi necessaria per la verifica degli standard e nel rispetto della L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000, dovrà essere reperita all'interno dei lotti.

Art. 3.27 -

TINTEGGIATURE E COPERTURE DEGLI EDIFICI

In tutti i nuovi interventi edilizi, compresi quelli a carattere agricolo e industriale, dovranno essere adottate tinteggiature con colori intonati all'ambiente.

Le coperture degli edifici nelle zone residenziali e delle residenze in zona agricola, dovranno essere realizzate con manti di copertura che utilizzino materiali che garantiscano una adeguata integrazione ambientale. L'eventuale soluzione a copertura piana o a terrazzo dovrà essere corredata di dettagli tecnico-costruttivi e di finitura tali da garantire il corretto inserimento ambientale; tale soluzione è esclusa in contesti ambientali già fortemente caratterizzati per la configurazione delle coperture a falde esistenti. Sono ammesse deroghe alla presente norma previa delibera del C.C., solo per edifici di interesse pubblico.

Art. 3.27/Bis -

RECUPERO E RIUTILIZZO DI INERTI DA ATTIVITA' PRIVATE DIVERSE DALLE DEMOLIZIONI.

1. Gli inerti di cui alla legge regionale n.71/97, art.3, comma 1, lettere a) (materiali di prevalente uso industriale: sabbia e ghiaia, marne, argille, aggregati argillosi e sabbiosi, arenarie, conglomerati, calcari massicci, calcari stratificati e materiale detritico, gesso) e b) (materiali di prevalente uso ornamentale o edile quali: calcari, travertino, gesso, arenaria), derivanti da interventi di iniziativa privata di modifica del suolo o del sottosuolo, conformi alle disposizioni in materia urbanistica, di tutela del suolo e dell'ambiente, diversi dalle attività estrattive, fermo restando il divieto di commercializzazione di cui al comma 2 del sopra richiamato art.3, della legge regionale, possono essere utilizzati per sistemazioni della propria abitazione ivi situata o per opere di sistemazione e miglioramento del fondo stesso. Le eventuali eccedenze inutilizzate dovranno essere smaltite in discarica o in aree idonee, indicate in un apposito elenco dall'Amministrazione Provinciale. Tali aree saranno reperite tra quelle messe a disposizione dalla stessa Amministrazione Provinciale o da altra amministrazione pubblica anche tra quelle utilizzate ai fini di protezione civile; in carenza, potranno essere messe a disposizione anche idonee aree private, appositamente convenzionate, scelte tra quelle che hanno ottenuto l'autorizzazione per lo stoccaggio ed il recupero delle macerie edili. Il materiale inerte conferito, potrà essere utilizzato dalla pubblica amministrazione per opere od interventi di interesse pubblico.

2. Le amministrazioni comunali, nei propri atti autorizzativi, per lavori diversi dalle attività estrattive, dovranno disporre e prescrivere lo smaltimento dei materiali di cui alla legge regionale n.71/97, art.3, comma 1, lettere a) e b) eccedenti, secondo le modalità di cui al comma precedente.

Art. 3.28 -

PIANI INTERRATI

Per gli edifici da realizzare nelle zone residenziali, produttive (commerciali-industriali) e per attrezzature scolastiche e comuni è consentita la realizzazione di piani interrati secondo le seguenti prescrizioni:

- rapporto max copertura: 30%;
- altezza max: 3,20 mt.;
- un solo accesso all'esterno;
- aerazione possibile solo attraverso aperture a "bocca di lupo";
- sopra il piano interrato nella parte libera del fabbricato sovrastante dovrà essere riportato il terreno onde creare una zona a verde;
- la destinazione d'uso di tale piano interrato potrà essere solo quella di cantine, magazzini e depositi, autorimesse, previa approvazione dei Vigili del Fuoco;
- distanze minime dai confini di proprietà: 2.00 mt.; è ammessa l'edificazione a confine con l'autorizzazione dei confinanti;

- distanze minime dalle strade: 2.00 mt. dal ciglio stradale.

Art. 3.29 -

NEGOZI

La costruzione di nuovi negozi, la trasformazione e l'ampliamento di quelli esistenti possono essere attuati nelle zone a destinazione commerciale e nelle zone a destinazione residenziale.

Nelle zone residenziali di espansione il volume per attività commerciali non può superare il 30% di quello complessivamente costruibile. L'altezza minima per i vani da destinare ad attività commerciali è fissata in mt. 3.00; per esercizi superiori a mq. 200 l'altezza minima è fissata in m. 3,50; è ammessa deroga ai limiti suddetti per gli esercizi esistenti e per quelli ubicati nelle zone storiche, fatta salva la rispondenza alle vigenti norme in materia igienico sanitaria che dovrà essere accertata dalla competente Azienda USL.

I locali da destinare ad attività commerciale dovranno avere apposita destinazione d'uso urbanistica, superficie e caratteristiche generali atte a garantire il rispetto delle vigenti norme in materia igienico sanitaria che dovrà essere accertata dalla competente Azienda USL.

Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.

Sono fatte salve le norme più restrittive previste dal piano commerciale vigente.

Art. 3.30 -

OPZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E IL PAGAMENTO DEGLI ONERI RELATIVI

Nelle zone residenziali soggette a intervento urbanistico preventivo, in sostituzione della cessione gratuita delle aree o degli oneri di urbanizzazione secondaria, il Comune può concedere, ai proprietari (agli aventi titolo) che intendono intervenire, l'opzione di cedere gratuitamente aree o immobili ubicati anche in altre zone per le quali sia comunque compatibile una destinazione pubblica, nella quantità e per il valore da stabilire, che comunque non può mai essere inferiore a quelli dovuti.

Il trasferimento delle superfici relative alle urbanizzazioni secondarie non può interessare più dei 2/3 della quantità totale di S2.

CAPO V - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

Art. 3.31 -

DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone produttive agricole sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività pertinenti all'uso agricolo del suolo e gli interventi di trasformazione del territorio per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed attività connesse, compreso l'agriturismo;
- b) attività attinenti al tempo libero, lo sport e la ricreazione, purché connesse all'agriturismo;
- c) negli edifici esistenti: la residenza, le attività artistiche e di ricerca, le attività terapeutico-sanitarie, le attività artigianali di servizio all'agricoltura e le attività di cui al Capo II della L.R. 03.04.2002, n.3 (country-houses e centri rurali di ristoro e degustazione).

Art. 3.32 -

EDIFICAZIONE IN ZONE AGRICOLE

Nelle zone produttive agricole sono ammesse esclusivamente costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio della attività di cui al precedente art.3.31 in particolare:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) edifici per industrie forestali;
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

Sono prescritte dal presente P.R.G. limitazioni di inedificabilità assoluta relativamente alle aree boscate, alle aree in dissesto idrogeologico, alle aree fortemente instabili.

Le aree di cui al comma precedente sono delimitate con specifica grafica nelle tavole di P.R.G..

Si inserisce il rapporto di copertura pari al 2%.

Art. 3.33 -

NUOVE ABITAZIONI

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.

Agli effetti della L.R. n.13 del 08.03.1990 nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati dai vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.

Fermo restando quanto disposto dall'articolo 7, punto 4) del Decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 e dell'articolo 2 della L.R. n.13 del 08.03.1990, 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 1.000 mc. fuori terra.

Le costruzioni di cui al presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima : ml.7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;
- b) distanza minima dai confini: ml.20;
- c) rc = rapporto di copertura: 2%.

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

Qualsiasi manufatto edilizio realizzato in zona agricola dovrà essere caratterizzato da forme semplici, tipologie tipiche della tradizione dei luoghi e dall'uso dei materiali tradizionali quali mattoni, pietra, intonaco.

I manufatti edilizi ad uso agricolo non residenziali, nè costituenti pertinenze delle residenze, dovranno essere realizzati con tipologie semplici, coperture a falde, con struttura preferibilmente in metallo, se si tratta di fabbricati destinati allo stoccaggio di fieno o al deposito di macchinari, o comunque utilizzando per le tamponature e per gli elementi verticali materiali tradizionali almeno per il rivestimento esterno (mattoni, pietra, intonaco rifinito con tinteggiature idonee); il manto di copertura dovrà essere realizzato preferibilmente in coppi o con altri materiali in armonia con gli insediamenti del paesaggio agrario.

Art. 3.34 -

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 nei limiti di cui al precedente articolo.

Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dalla lettera b) del comma 4 del precedente articolo 3.33.

Nell'ipotesi di cui al comma 1 è ammessa altresì la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui ai commi 3 e 4 del precedente articolo 3.33, 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 gli interventi di cui ai commi 1 e 2 riguardano edifici di valore storico e architettonico, si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 3.35.

La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 3.33 e 3.34 delle presenti norme.

Art. 3.35 -

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienico funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.

Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 13 del 08.03.1990, possono essere oggetto degli interventi di cui al comma 1 anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione dell'articolo 3.33 e purchè la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.

Le variazioni delle destinazioni d'uso sono ammesse, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.19 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, come modificato con D.Lgs. 27.12.2002, n.301, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni siano compatibili con le destinazioni d'uso previste dal punto c) del precedente art. 3.31.

Sono comunque escluse quelle destinazioni che, pur rientrando in quelle sopra elencate, siano specificatamente contrastanti con l'ambiente circostante ed il carattere prevalentemente agricolo della zona.

Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla legge 5 dicembre 1985, n.730 e dalle LL.RR. 06.06.1987, n.25 e 03.04.2002, n.3, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui al presente articolo.

Le abitazioni rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n.13 del 08.03.1990, trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art.37 della legge 9 maggio 1975, n.153 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di cui al comma 1 con un aumento di volumetria non superiore al 20%.

I fabbricati rurali esistenti che, seppure parzialmente crollati, si configurano come un organismo edilizio che nella sua attuale consistenza risulta ancora architettonicamente e tipologicamente "leggibile", in quanto risultano conservate le murature perimetrali,

le strutture orizzontali e di copertura in misura tale da assolvere le loro funzioni di delimitazione, sostegno e protezione, possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati sulla base di un rilievo critico accompagnato da una documentazione storico-architettonica del fabbricato, dell'ambiente e del patrimonio edilizio rurale circostante.

I fabbricati parzialmente crollati per i quali viene ammesso l'intervento di ristrutturazione, vengono censiti ed individuati all'interno di uno o più Piani Particolareggiati approvati dall'Amministrazione Comunale e trasmessi alla Provincia per conoscenza.

In detti piani vengono fornite indicazioni generali e di dettaglio, finalizzate alla definizione di corrette modalità di recupero, di corretto inserimento paesaggistico degli interventi, alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche e peculiarità dell'edilizia rurale tradizionale; in merito a tali indicazioni si richiamano i contenuti del "Documento di indirizzi in materia di pianificazione urbanistica" di cui al vigente P.T.C. provinciale con specifico riferimento agli indirizzi per gli interventi in zone agricole.

I tabernacoli, le edicole e le cappelle presenti nelle aree agricole sono soggetti solo ad interventi di restauro conservativo, mentre l'ambito immediatamente circostante per un raggio di m.20 è sottoposto a tutela integrale.

Art. 3.36 -

NORME COMUNI AGLI INTERVENTI PREVISTI AGLI ARTT. 3.33, 3.34, 3.35.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale in modo da rispettare e valorizzare sempre i caratteri architettonico-tipologici preesistenti, negli aspetti formali, nei materiali e nelle finiture.

La messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni) in zona agricola è sottoposta a regime di autorizzazione comunale, e, fatte salve le norme tecniche vigenti che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, dovrà privilegiare la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite uso di colori intonati all'ambiente.

Tutti gli interventi di cui ai precedenti articoli realizzati in zona agricola, devono essere caratterizzati nella loro immagine esteriore da colori tipici delle pietre e delle terre locali; è vietata la tinteggiatura di colore bianco nelle sue diverse tonalità. Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione degli elementi di finitura e degli infissi che preferibilmente dovranno essere realizzati con materiali tradizionali in legno verniciato con colori della gamma dei verdi o dei bruni. Sono rigorosamente vietati gli infissi in alluminio anodizzato.

Le recinzioni in zona agricola sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi; le recinzioni in muratura sono ammesse solo se di pertinenza di edifici residenziali e comunque se caratterizzate da forme semplici e lineari; ai vari tipi di recinzione dovrà essere associata la messa a dimora di siepi sempreverdi e di essenze arboree d'alto fusto autoctone.

Art. 3.37 -

ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE NECESSARIE PER IL DIRETTO SVOLGIMENTO DELLA ATTIVITA' AGRICOLA

Le nuove costruzioni di cui alla lettera c), comma 1 del precedente articolo 3.32, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a 200 mq., salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale di cui al comma 1 dell'articolo 3.45;
- b) essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml.10;
- c) 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 una altezza massima di ml.5.50 misurati a valle;
- d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq 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 di quest'ultimo;
 - e) 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.

Art. 3.38 -

COSTRUZIONI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE E LAGONI DI ACCUMULO

Le nuove costruzioni di cui alla lettera d), comma 1 del precedente articolo 3.32, sono ammesse purchè coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n.6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n.319 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;
- b) rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml.40; dal perimetro dei centri abitati di ml.500, estesa a ml.1.000 per gli allevamenti dei suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml.100;
- c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti almeno a ml.100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del comma 2.

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla legge 319/76.

Art. 3.39 -

SERRE

Sono considerate serre, agli effetti della L.R. n. 13 del 08.03.1990, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente a colture specializzate.

Le serre si distinguono in:

- a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e pertanto, con copertura solo stagionale;
- b) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.

La realizzazione delle serre di cui alla precedente lettera a), può avvenire in qualunque area compresa nelle zone agricole, ed è subordinata:

- ad autorizzazione edilizia, quelle stagionali;
- a concessione edilizia, quelle stabili.

Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in qualsiasi area compresa nelle zone agricole in base a concessione rilasciata dal Sindaco ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto. In aree comunque agricole di particolare valore paesistico

l'Amministrazione Comunale, con apposita delibera può intervenire in maniera più puntuale sino a vietare la realizzazione di serre.

Per le serre con copertura stabile deve essere rispettato un rapporto di copertura massimo pari a 0,5 mq/mq.

Entrambi i tipi di serre di cui al comma 2 del presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:

- distanze minime non inferiori a ml.5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml.10 da tutte le altre abitazioni;
- distanze minime non inferiori a ml.5 dal confine di proprietà. Per serre ad uso temporaneo, appoggiate al suolo (non fisse), è sufficiente una comunicazione scritta al Sindaco.

Art. 3.40 -

COSTRUZIONI PER LA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E PER INDUSTRIE FORESTALI

Le nuove costruzioni di cui alla lettera f), comma 1, del precedente articolo 3.32 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 dalle aziende agricole stesse.

Le costruzioni di cui al presente articolo, devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n.6 e successive modificazioni ed integrazioni o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

Le costruzioni di cui al presente articolo, nonché le industrie forestali di cui alla lettera g), comma 1, del precedente articolo 3.32, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc./mq.;
- osservare le distanze minime dai confini di ml. 20 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10. Per tali interventi è comunque richiesta la verifica di compatibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 63 bis del P.P.A.R., sulla quale si dovrà esprimere il consiglio comunale.

Art. 3.41 -

NORME COMUNI

La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui ai precedenti articoli 3.33, 3.34, 3.35, 3.36, 3.37 e 3.38, devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia.

Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui al precedente articolo 3.32.

Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola devono rispettare le distanze dalle strade stabilite dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 1 aprile 1968, in relazione all'importanza delle stesse salvo l'ipotesi di cui alla lettera a), comma 2, dell'articolo 10 della L.R. n.13 del 08.03.1990 e i casi previsti dalla L.R. 21 maggio 1975, n.34.

All'interno delle zone agricole sono state individuate specifiche aree in cui è consentito realizzare anche aviosuperfici e campi di volo nel rispetto degli ambiti di tutela definiti dal PRG; nelle restanti zone agricole tale possibilità non è ammessa. Per lo svolgimento di tali attività considerate di pubblica utilità, è possibile realizzare servizi quali hangar, depositi, etc. per una SUL max di 100 mq. e con h. max di mt. 4,00. Tali servizi dovranno comunque realizzati con strutture prefabbricate leggere anche stabilmente infisse al suolo ove non in contrasto con gli ambiti di tutela; tali interventi sono soggetti a rilascio di concessione edilizia.

Nelle zone dichiarate sismiche si osservano per le altezze tra i fabbricati, le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla legislazione vigente.

Ai fini del computo di volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua, i canali, purchè compresi entro i confini del Comune di appartenenza o dei Comuni limitrofi.

Si applicano in tali ipotesi le disposizioni di cui al successivo art. 3.42.

Art. 3.42 -

CONCESSIONI EDILIZIE

Le concessioni per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. n.13 del 08.03.1990 e della legge 28 gennaio 1977, n.10, alle seguenti condizioni:

- per quanto attiene agli interventi di cui agli articoli 3.33 e 3.34, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dello imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;
- per quanto attiene agli interventi di cui agli articoli 3.35, 3.36, 3.37 e 3.38, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Le concessioni per gli interventi di cui all'art. 3.32 sono rilasciate ai soggetti di cui all'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi di cui alla L.R. n.13 del 08.03.1990, sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, in fine, dall'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

Il Comune per la verifica dei requisiti di cui alla lettera a) e b), del comma 1, nonché della conformità dell'intervento ai piani zonali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali, ove richiesta dalla L.R. n.13 del 08.03.1990 si avvale dei servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione competenti per il territorio.

Art. 3.43 -

VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE.

Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui ai precedenti articoli 3.33 e 3.34 è subordinato all'istituzione di un vincolo a "non edificandi" su tutte le aree dell'azienda anche ricadenti in Comuni diversi ai sensi dell'articolo 2 della L.R. n.13 del 08.03.1990 utilizzate ai fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui ai precedenti articoli 3.35, 3.36, 3.37, e 3.38, è subordinato alla istituzione di un vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola. Può essere consentito il cambio di destinazione d'uso nel caso che quest'ultimo risulti compatibile con le destinazioni d'uso di cui all'articolo 3.32 delle presenti norme e alla condizione che vengano rispettate le norme e gli indici previsti dalle norme vigenti al momento.

I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti a cura delle amministrazioni comunali interessate e a spese del concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, purchè compatibile con quelli previsti dall'art. 3.32 delle presenti norme:

- nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli articoli 33 e seguenti della legge regionale 28 ottobre 1977, n. 42.

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'ultimazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a); e da parte del concessionario e suoi familiari nell'ipotesi di cui alle lettere b) e c) del comma 5.

Art. 3.44 -

INTERVENTI SU EDIFICI DI VALORE STORICO E ARCHITETTONICO.

Per gli edifici iscritti nell'elenco di cui al 2° comma dell'art.15 della L.R. n.13 del 08.03.1990, non è consentita la demolizione, ma solo gli interventi di cui ai punti a), b), c), f), delle presenti norme.

Nei casi previsti dai commi 1 e 2 del precedente articolo 3.34, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo.

Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di ml. 50 da edifici rientranti nell'elenco di cui al comma 2 dell'art. 15 della L.R. n.13 del 08.03.1990.

Nelle more di redazione del censimento dei fabbricati rurali di cui all'art.15 della L.R. 13/90, e fino alla stesura dell'elenco di cui al primo comma del presente articolo, gli interventi consentiti su edifici di valore storico e architettonico, sono il restauro, il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 3.45 -

PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Il piano di sviluppo aziendale dovrà contenere:

- la descrizione della situazione esistente con riferimento alle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti culturali, produzioni unitarie e lorde conseguite, numero addetti impegnati;
- interventi programmati e tempi di attuazione;
- descrizione della situazione prevedibile in termine di produzione e di occupazione e di investimenti avvenuti.

Il Piano di Sviluppo Aziendale ha la validità di 5 anni dalla data di approvazione ed è vincolante per l'azienda nel senso che per detto periodo l'azienda agricola potrà richiedere concessioni solo in conformità al progetto di P.S.A.

Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione, il progetto perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta è subordinata all'approvazione di un nuovo P.S.A.

Eventuali varianti al P.S.A. possono essere approvate con la medesima procedura prevista per l'approvazione del P.S.A. in base alle risultanze di una adeguata documentazione sui motivi per i quali la variante è richiesta.

Le analisi geologiche effettuate si concludono con un esame specifico sulle aree interessate da sviluppo edilizio-urbanistico (pag. 84 della relazione geologica). Le considerazioni e le indicazioni ivi contenute costituiscono riferimento vincolante in sede di progettazione ed intervento.

CAPO VI - VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Art. 3.46 - ZONE DI TUTELA P.P.A.R.

Le tavole n.6-20 e n.21 individuano le seguenti aree di tutela disciplinate dal P.P.A.R. della Regione Marche approvato il 03.11.1989, a cui il presente P.R.G. si è adeguato:

- aree di tutela del centro storico;
- aree di tutela dei beni extraurbani di valore architettonico-ambientale;
- aree di rispetto fluviale (parco fluviale: art.3.04 delle presenti norme);
- aree di rispetto dei crinali;
- fasce di rispetto delle strade panoramiche;
- aree di rispetto dei punti d'approvvigionamento idrico (art. 3.48 delle presenti norme);
- aree di pendenze superiori al 30%;
- emergenze geologiche.

Per le aree di cui al penultimo punto l'edificabilità viene ammessa, solo se si dimostra, con studi più analitici di quelli effettuati a livello di P.R.G., che l'area interessata è caratterizzata da una pendenza inferiore al 30%.

Le analisi geologiche e botanico-vegetazionali, elaborate in fase di adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R. determinano per il territorio comunale diversi gradi di pericolosità geologica e sismica e conseguenti limitazioni d'uso del suolo di cui agli art. 3.47-3.48 delle presenti norme.

Le analisi botanico-vegetazionali effettuate evidenziano che i vincoli provvisori, del P.P.A.R. tutelano sufficientemente il ricco patrimonio esistente; pertanto essi vengono recepiti totalmente in fase di adeguamento.

Dai vincoli del P.P.A.R. sopraindicati sono fatte salve le aree e gli interventi esenti ai sensi dell'art. 60.

Art. 3.47 - PERICOLOSITA' GEOLOGICHE E SISMICHE

La tav. 18 indica sette dei diciotto "scenari" di zone di pericolosità geologica. E precisamente:

- a - aree di acclività superiore al 30% e prive di copertura vegetale di tipo arboreo-arbustivo;
- b - depositi cluro-colluviali di natura prevalentemente argilloso-sabbiosa;
- c - aree in frana;
- d - aree a rischio per la vulnerabilità della falda acquifera;
- e - aree esondabili;
- f - erosione fluviale di sponda;
- g - erosione fluviale di fondo.

La tav. 19 indica, altresì, cinque dei diciannove "scenari" di zone a maggiore pericolosità sismica locale. E precisamente:

- h - aree caratterizzate da frane recenti e quiescenti;
- i - aree potenzialmente franose;
- l - aree di cresta rocciosa, cocuzzolo o dorsale, aree di bordo e ciglio di scarpate;
- m - aree di fondovalle e aree pedemontane di falde di detrito;
- n - aree di brusca variazione litologica o aree di contatto tra litotipi aventi caratteristiche meccaniche molto diverse.

Ai fini delle limitazioni all'uso del suolo le pericolosità vengono raggruppate in due classi:

- classe I[^]: aree di elevata pericolosità
- classe II[^]: aree a media pericolosità

Alla classe I[^] appartengono gli “scenari” relativi ai punti a, c, e, h, del precedente comma; alla classe II[^] appartengono gli “scenari” relativi ai punti b, d, f, g, i, l, m, n, del precedente comma.

Per gli “scenari” della classe I[^] valgono le seguenti prescrizioni:

- non sono ammessi interventi di nuova edificazione, compresa la realizzazione di infrastrutture ed altri usi che possono ulteriormente compromettere le condizioni di equilibrio naturale;
- sono obbligatorie indagini dettagliate (di tipo geologico, geologico-tecnico, geomorfologico, sismico ed idrogeologico, ai sensi della Legge 02.02.1974, n.64; del D.M. del Ministero dei L.L.P.P. 11.03.1988 e della circolare del Ministero dei L.L.P.P. 24.09.1988, n.30483) finalizzate alla riduzione e/o eliminazione del rischio geologico e sismico mediante l'esecuzione di opere di sistemazione, bonifica, consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee, e rimboschimento;
- per l'ambiente costruito, i rischi devono essere ridotti attraverso opportuni interventi e previa verifica e indagini di dettaglio di cui al precedente comma;
- eventuali nuovi interventi dovranno essere realizzati previa verifica ed indagine di dettaglio di cui al precedente comma e successiva bonifica, sistemazione, consolidamento, volti alla riduzione e/o eliminazione della pericolosità.

Per gli “scenari” della classe II[^] valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi di nuova edificazione, compresa la realizzazione di infrastrutture dovranno essere preceduti da indagini di tipo geologico, geologico-tecnico, geomorfologico, sismico ed idrogeologico, atte a verificare e a eliminare e/o a ridurre l'entità della pericolosità.

Relativamente alla vulnerabilità della falda per la salvaguardia delle singole aree individuate di interesse idropotabile e indicate nella tav. 3 con I1, I2, I3, I4, valgono le seguenti prescrizioni:

Area I1 :

- è vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso irriguo prevalente per una densità che superi i 20 pozzi/Kmq o per un prelievo complessivo di 100 litri/sec./Kmq;
- è vietata l'esecuzione di pozzi a dispersione di liquami d'origine civile o industriale;
- è vietata l'apertura di cave lungo l'intero tratto dei fiumi;
- è vietato l'uso di prodotti chimici di disinfezione per un raggio non inferiore a mt.200 da ogni punto di prelievo idrico per uso acquedottistico o comunque destinato al consumo umano;
- è vietato l'insediamento di attività agricole di trasformazione e di allevamenti zootecnici per i quali sia previsto lo smaltimento dei rifiuti, sia per spandimento sul terreno, che per fertirrigazione nell'intera area;
- è vietato l'insediamento di attività industriali che utilizzino, nel ciclo di lavorazione materie prime e prodotti di trattamento per lo smaltimento dei quali sia necessario un impianto di depurazione.

Area I2:

- è vietata l'esecuzione di pozzi a dispersione di liquami di origine civile e industriale;
- è vietato l'uso di prodotti chimici di disinfezione per un raggio non inferiore a mt. 200 da ogni punto di prelievo idrico per uso acquedottistico o comunque destinato al consumo umano;
- è vietato l'insediamento di attività agricole di trasformazione e di allevamenti zootecnici per i quali sia previsto lo smaltimento dei rifiuti, sia per spandimento sul terreno che per fertirrigazione nell'intera area.

Eventuali richieste di insediamento d'attività industriali dovranno essere attentamente vagliate soprattutto per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti solidi e/o liquidi prodotti.

Area I3:

Dovrà preventivamente essere verificato che l'area di sedime di eventuali industrie e/o allevamenti zootecnici offra sufficienti garanzie di bassa permeabilità e che eventuali inquinanti (sia di natura organica che inorganica) non vengano convogliati nei fossi.

Area I4:

- è vietata l'immissione in falda attraverso spandimento, fertirrigazione, canalizzazioni, pozzi a perdere, ecc. di liquami d'origine industriale, agricola, civile e comunque non rispondenti alle norme di cui la legge 10.05.1976 n.319 e successive modifiche e integrazioni.

L'attività erosiva che i corsi d'acqua esercitano sia sul proprio letto che sulle sponde, individuata dagli "scenari" f) e g), sarà tenuta sotto controllo e saranno vietati tutti quegli interventi (regimazioni, movimenti di ghiaia o terreno in alveo, protezione delle sponde ecc.), che non forniscano sufficienti garanzie d'efficienza sulla riduzione del rischio connesso a tale azione del corso d'acqua e di non interferire negativamente con il regime idraulico dello stesso, sia a monte che a valle dell'intervento.

Art. 3.48 -

SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE.

Il patrimonio botanico-vegetazionale esistente è tutelato dalle norme del P.P.A.R., che il presente P.R.G. recepisce definitivamente per le varie categorie di beni.

Da un punto di vista normativo sono valide le seguenti specificazioni:

- nelle aree contermini ai corsi d'acqua (comunque all'interno della fascia di tutela di cui alla legge n.431/85) in caso di messa a dimora di nuove essenze arboree o di sostituzione di quelle esistenti è obbligatoria la scelta di essenze tartufigene.
- al fine di tutelare le piante di altofusto si prescrive che la realizzazione di eventuali lavori di escavazione avvenga preferibilmente su aree prive di vegetazione; nel caso ciò non sia possibile, l'intervento previsto dovrà generare il minor danno possibile alle essenze arboree esistenti.
- per le aree floristiche individuate in sede di osservazione, è definita una fascia di rispetto di mt. 150, all'interno della quale è vietato ogni tipo di edificazione;
- all'interno delle superfici boscate, è vietata la costruzione di recinzioni di proprietà se non con siepi di specie autoctone e di interesse faunistico;
- in relazione alla messa in opera di condotte idriche e scavi in genere, gli scavi relativi dovranno essere realizzati ad una distanza minima di 2.5 m dalla base, per esemplari arborei fino a 3 m. di altezza, mentre per le piante di altezza superiore ai 3 m., lo scavo si potrà realizzare a non meno di 4 m. dalla base.

Per l'intero territorio classificato dal P.R.G. come zona agricola, andranno applicate in via cautelativa le prescrizioni di cui all'art.38 delle N.T.A. del P.P.A.R., sino a quando non sarà approvata specifica variante volta ad approfondire e precisare, più di quanto abbia fatto il P.R.G. in oggetto, la consistenza delle risorse botanico-vegetazionali e le eventuali specifiche forme di tutela integrativa rispetto a quelle attivate in via transitoria dal P.P.A.R.. Sono fatte comunque salve le norme maggiormente restrittive relative alle categorie costitutive del paesaggio (aree floristiche, boschi e pascoli) così come disciplinate agli artt.33,34 e 35 delle N.T.A. del P.P.A.R. ed individuate nelle tavole n.16 "Carta botanico-vegetazionale", n.20 "Trasposizione definitiva dei vincoli del P.P.A.R. per le zone extra-urbane" e n. 21 "Trasposizione definitiva dei vincoli del P.P.A.R. e zonizzazione delle aree urbane" del presente piano.

Art. 3.49 -

AREE DI RISPETTO DEI PUNTI DI APPROVIGIONAMENTO IDRICO.

Le zone di rispetto dei punti di approvvigionamento idrico hanno un raggio non inferiore a mt. 200 rispetto al punto di captazione e sono indicate nella tav.20.

In tali zone sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, di fanghi e di liquami, anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;

- dispersione nel sottosuolo d'acque bianche provenienti da piazze e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento dei rifiuti;
- pascolo e sterco di bestiame.

In tali zone è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure d'allontanamento.

Per quanto non disciplinato dalla presente norma, si rimanda al D.R.P. 24.05.1988, n.236.

Art. 3.50 -

ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette a vincolo assoluto d'inedificabilità ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione relative alle costruzioni di cui sopra è limitato nel tempo.

Art. 3.51 -

NORMA FINALE

Per quanto non disciplinato dalle seguenti norme, si fa riferimento, oltre che alle leggi vigenti in materia, al R.E., al P.P.A.R., approvato dalla Regione il 03.11.1989 in vigore dal 09.02.1990, alla L.R. n.13 del 08.03.1990 (legge per la costruzione in zona agricola) ed alla L.R. n.34/92 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e d'assetto del territorio).

Qualora non risulti corrispondenza tra le N.T.A. e la cartografia di piano, faranno fede le Norme sopracitate.

I vincoli di rispetto stradale indicati nella cartografia di piano non costituiscono confine di lotto o lottizzazione, pertanto le distanze da tenere nelle nuove costruzioni saranno computate dal ciglio stradale *e le suddette aree contribuiranno al calcolo degli indici.*

AVVERTENZE

Le presenti norme attraverso la “Variante pluralità di modifiche” approvata con Del. C.P. n. 189 del 27.11.2000, pubblicata sul BUR Marche n.19 del 08.02.2001, sono state in parte integrate o modificate ed i testi relativi sono stati scritti in *corsivo*;

Le scritte in carattere Courier New indicano i testi introdotti dalla variante concernente “Modifiche ed integrazioni per le norme sul commercio”, approvata con Delibera di C.P. n.205 del 13.12.2000, pubblicata sul BUR Marche n.26 del 22.02.2001;

Le scritte in carattere Lucida Colsole indicano i testi introdotti dalla variante parziale “Planivolumetrico” B/5 e area a verde pubblico attrezzato: approvata con Delibera di C. P. n. 160 del 16. 10. 2000, pubblicata sul BUR Marche n. 117 del 16. 11. 2000;

Le scritte in carattere Arial indicano i testi introdotti dalla variante alla zona industriale del novembre 2001, approvata con Del. G.P. n. 405/ del 20.12.2002 e definitivamente approvata con Del. C.C. n. 18 del 25.03.2003, pubblicata nel BUR Marche n.37 del 24.04.2003.

Le scritte in carattere Banjoman Open Bold indicano i testi introdotti dalla “Modifica alle N.T.A. del P.R.G.” del Dicembre 2003 – Marzo 2004, adottata con delibera di C.C. n.48 del 01.12.2003, adottata definitivamente con delibera di C.C. n.7 del 16.03.2004, approvata dalla Provincia di Pesaro e Urbino con delibera di G.P. n.301 del 23.07.2004 ed approvata in via definitiva con delibera di C.C. n.58 del 08.11.2004, pubblicata sul B.U.R. Marche n.136 del 23.12.2004.

Le scritte in carattere Arial Narrow indicano le integrazioni delle varianti fino all’anno 2009

COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO (PU)
PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)
AI SENSI DELLE LEGGI URBANISTICHE VIGENTI E DEL P.P.A.R.

PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con Delibera di G.P. n. 503 del 11.06.1996.

VARIANTI al Piano Regolatore Generale

1. *Piano Insediamenti Produttivi (PIP) in variante al PRG: adottato con deliberazione di C.C. n.12 del 22.03.1999, approvato dalla Provincia con Deliberazione di C.P. n.72 del 08.05.2000, pubblicata sul BUR Marche n.61 del 15.06.2000;*
2. *Variante parziale "Planivolumetrico" B/5 e area a verde pubblico attrezzato: approvata con Delibera di C.P. n.160 del 16.10.2000, pubblicata sul BUR Marche n.117 del 16.11.2000;*
3. *Variante Pluralità di modifiche: approvata con Delibera di C.P. n.189 del 27.11.2000, pubblicata sul BUR Marche n.19 del 08.02.2001;*
4. *Modifica ed integrazione per norme sul commercio: approvata con Delibera di C.P. n.205 del 13.12.2000, pubblicata sul BUR Marche n.26 del 22.02.2001;*
5. *Variante relativa alla Zona Industriale: adottata con deliberazione di C.C. n.56 del 20.12.2001, approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 18 del 25.03.2003, pubblicata sul BUR Marche n.37 del 24.04.2003.*

VARIANTE RELATIVA ALLE MODIFICHE ALLE N.T.A. DEL P.R.G.

Adottata con delibera di C.C. n.48 del 01.12.2003

Adottata definitivamente con delibera di C.C. n.7 del 16.03.2004

Approvata con delibera di C.C. n.58 del 08.11.2004

Pubblicata sul BUR Marche n.136 del 23.12.2004

PROGETTISTA DELLA VARIANTE: UFFICIO TECNICO COMUNALE

4Vv.1 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

08 Novembre 2004.

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE
(Geom. Alberto Poggiaspalla)