

Comune di Sant'Angelo in Vado

Note Tecniche di attuazione del
Piano Regolatore Generale

INDICE GENERALE

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

<u>CAPO I - GENERALITA'</u>	Pag. 3
Art. 1.01 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.).....	" "
Art. 1.02 - APPLICAZIONE VALIDITA' DEL P.R.G.....	" 4
Art. 1.03 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME.....	" "
Art. 1.04 - ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI.....	" "
<u>CAPO II - INDICI URBANISTICI</u>	" 5
Art. 1.05 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	" "
Art. 1.06 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	" "
<u>CAPO III - PARAMETRI RELATIVI ALLA URBANIZZAZIONE</u>	" 6
Art. 1.07 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	" "
Art. 1.08 - PARCHEGGI.....	" "
<u>CAPO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</u>	" 6
Art. 1.09 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	" "
<u>CAPO V - DEFINIZIONE DI CENTRO ABITATO E DI CENTRO EDIFICATO</u> (ex testo circolare della Provincia prot.n.22386 del 14.11.92).....	" 8
Art. 1.10 - DEFINIZIONE DI CENTRO ABITATO.....	" "
Art. 1.11 - DEFINIZIONE DI CENTRO EDIFICATO.....	" "
TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	" 9
<u>CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G.</u>	" 10
Art. 2.01 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	" "
Art. 2.02 - MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	" "
Art. 2.03 - PIANO PLANIVOLUMETRICO.....	" "
Art. 2.04 - PIANO URBANISTICO PREVENTIVO.....	" 11
Art. 2.05 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	" "
Art. 2.06 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	" 12
Art. 2.07 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO.....	" "
Art. 2.08 - REGISTRAZIONE DELLE SUPERFICI DI CUI SONO STATI UTILIZZATI GLI INDICI URBANISTICI	" "
Art. 2.09 - DESTINAZIONE D'USO.....	" 13
TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE	" 14
<u>CAPO I - ZONIZZAZIONE</u>	" 15
Art. 3.01 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE ..	" "

<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.....	"	"
Art. 3.03 - INTERVENTI SULLE STRADE ESISTENTI.....	"	19
Art. 3.04 - ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O PARCHEGGI....	"	20
<u>CAPO III - ZONE RESIDENZIALI.....</u>	"	23
Art. 3.05 - ZONE RESIDENZIALI - DESTINAZIONE D'USO.....	"	"
Art. 3.06 - DISTANZA TRA EDIFICI.....	"	24
Art. 3.07 - AREE PRIVATE DI USO CONDOMINIALE.....	"	"
Art. 3.08 - ZONE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE A1-A2-A3-A4.....	"	"
Art. 3.09 - ZONE DI COMPLETAMENTO B1.....	"	25
Art. 3.10 - ZONE DI COMPLETAMENTO B2.....	"	"
Art. 3.11 - ZONE DI COMPLETAMENTO B3.....	"	26
Art. 3.12 - ZONE DI COMPLETAMENTO B4.....	"	27
Art. 3.13 - ZONE DI COMPLETAMENTO B5.....	"	"
Art. 3.14 - ZONE DI COMPLETAMENTO B6.....	"	"
Art. 3.15 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 1-2-3-4	"	28
Art. 3.16 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C1.....	"	29
Art. 3.17 - ZONE DI ESPANSIONE C2.....	"	"
Art. 3.18 - ZONE DI ESPANSIONE C3.....	"	"
Art. 3.19 - ZONE DI ESPANSIONE C4.....	"	30
Art. 3.20 - ZONE P.E.E.P. 1-2-3.....	"	"
Art. 3.21 - ZONE A PARCO PRIVATO.....	"	31
Art. 3.22 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1.....	"	32
Art. 3.23 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D2.....	"	"
Art. 3.24 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D3.....	"	33
Art. 3.25 - ZONE PER STRUTTURE RICETTIVE D4-D5.....	"	"
Art. 3.26 - ZONE PER CAMPEGGI D6.....	"	34
Art. 3.27 - TINTEGGIATURE.....	"	"
Art. 3.28 - PIANI INTERRATI.....	"	"
Art. 3.29 - NEGOZI.....	"	35
Art. 3.30 - OPZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ED IL PAGAMENTO DEGLI ONERI RELATIVI.....	"	"
<u>CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE.....</u>	"	36
Art. 3.31 - DESTINAZIONE D'USO.....	"	"
Art. 3.32 - EDIFICAZIONE IN ZONE AGRICOLE.....	"	"
Art. 3.33 - NUOVE ABITAZIONI.....	"	37
Art. 3.34 - AMPLIAMENTO O RICOSTRUZIONE DI ABITAZIONI PREESISTENTI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLA.....	"	38
Art. 3.35 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	"	"
Art. 3.36 - NORME COMUNI AGLI INTERVENTI PREVISTI AGLI ARTICOLI 3.31, 3.32, 3.33.....	"	39
Art. 3.37 - ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE NECESSARIE PER IL DIRETTO SVOLGIMENTO DELLA ATTIVITA' AGRICOLA.....	"	40
Art. 3.38 - COSTRUZIONI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI		

	TIPO INDUSTRIALE E LAGONI DI ACCUMULO.....	"	41
Art. 3.39 -	SERRE.....	"	"
Art. 3.40 -	CONSTRUZIONI PER LA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E PER INDUSTRIE FORESTALI	"	42
Art. 3.41 -	NORME COMUNI.....	"	43
Art. 3.42 -	CONCESSIONI EDILIZIE.....	"	44
Art. 3.43 -	VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE	"	"
Art. 3.44 -	INTERVENTI SU EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO.....	"	45
Art. 3.45 -	PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE.....	"	46
	<u>CAPO V - VINCOLI E ZONE DI TUTELA.....</u>	"	47
Art. 3.46 -	ZONE DI TUTELA P.P.A.R.....	"	"
Art. 3.47 -	PERICOLOSITA' GEOLOGICHE E SISMICHE.....	"	"
Art. 3.48 -	SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE.....	"	50
Art. 3.49 -	AREE DI RISPETTO DEI PUNTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.....	"	51
Art. 3.50 -	ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	"	52
Art. 3.51 -	NORMA FINALE.....	"	"

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:

$$1) \quad \sum_{i=1}^n S_{fixIfi} = \sum_{i=1}^n S_{txIfi} \quad \text{in cui } S_{fi} = \text{sup.fondiaria lotto } i \quad \text{Ifi} = \text{indice di fabbr.del lotto } i$$

$$2) \quad \sum_{i=1}^n S_{fixIfi} = \sum_{i=1}^n S_{txUt} \quad \text{Ufi} = \text{indice}$$

(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

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 la loro dimensione ed ubicazione possono funzionalmente configurarsi come la naturale espansione di 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.

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.P1)
- 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.

Ad esso 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, nonché 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;

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;
- 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	Attraversament o 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	Libero	Continui	Liberi
4	Interna	50	Nessuna	Varia	1 Carr.	Libera	Libero	Continui	Liberi
5	Ciclabili e pedonali	50		0.80 1.20	2 Piste —	—	—	Continui	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 nonché tracciati alternativi.

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 purchè di piccole dimensioni.

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

- Uf = 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.

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.

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.

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 = 0,6mq/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 = 7 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.

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.

Nelle fasce di rispetto delle zone A1, A2, A3, così come perimetrata 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, n, 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.

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: 3.10 -

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:

- Sm = superficie minima di intervento : 1000 mq;
- If = 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 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.;
- b) If = indice di fabbricabilità fondiaria 2,5 mc./mq.;
- c) distanze : distanze non inferiori a quelle preesistenti;
- d) numero dei piani: 4;
- 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.

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 = m.8.50

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;
- hmax = altezza massima = 9.50;
- numero dei piani = n.3.

Zona 3

- Le costruzioni possono essere realizzate in allineamento con quelle esistenti;

- hmax = altezza massima = uguale a quella della parte esistente;

Zona 4

- Le costruzioni possono essere realizzate in allineamento con quelle esistenti;

- hmax = 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) Sm = superficie minima di intervento:area continua individuata dalla tavola del P.R.G.;
- b) It = 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) Rc = 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

- If = indice di fabbricabilità = 2mc/mq;
- h max = altezza massima: 9,00 mt.;
- rc = 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

- If = indice di fabbricabilità = 2.0 mc/mq;
- h max = altezza massima:9,00 mt.;
- rc = rapporto di copertura = 30 %.
- lotto minimo = 2000 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) S_m = 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) S_2 = 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 impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni previste dal P.d.L. vigente. 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 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.

Art. 3.23 - ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D2

La destinazione d'uso è quella per impianti ed attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale.

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

- Sm = superficie minima d'intervento : area continua individuata sulle tavole di P.R.G. da apposita campitura;
- rapporto max di copertura : 0,60 mq/mq per tipologie isolate; 0,70 mq/mq per tipologie a schiera;
- parcheggi : vedi art.62 Titolo XII del R.E.;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria: 10% in superficie territoriale;
- distanza minima : dal ciglio stradale ml.7,50, dagli altri confini ml. 6;
- altezza max : ml.10,50;
- lotto minimo : mq.2000 per tipologie isolate, mq. 1000 per tipologie a schiera. Il rilascio della concessione è subordinata alla messa a dimora, nelle aree oggetto d'intervento, nonchè 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.

Art. 3.24 -

ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D3

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali e alle attività artigianali e commerciali.

Le attività commerciali possono essere insediate in tali aree se prevedono una superficie di vendita superiore ai 400 mq.

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

- lotto minimo : mq.1.000;
- Q = rapporto di copertura = 0,60 mq/mq. nelle tipologie libere; 0,70 mq/mq nelle tipologie a schiera;
- parcheggi: vedi art.62 Titolo XII del R.E.;
- distanze: 7,50 mt dal ciglio stradale; mt.6 dai confini;
- altezza massima: ml.10,30;
- aree per urbanizzazione secondarie: 10% della superficie territoriale.

Il rilascio della concessione è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, nonchè 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. 3.25 -

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. 3.27 -

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. 3.28 -

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. La superficie di ogni unità negozio non deve essere inferiore ai 25 mq,; è ammessa deroga a tale limite per gli esercizi ubicati nelle zone storiche.

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 esclusivamente:

- 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 il tempo libero, lo sport, la ricreazione e la residenza, purchè connesse all'agriturismo.

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 trasciversi 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 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.10 della legge 28 gennaio 1977, n.10, 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 al precedente articolo 3.31.

Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla legge 5 dicembre 1985, n.730 e dalla L.R. 6 giugno 1987, n.25, 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 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 ARTICOLI 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, nonchè 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.

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 colturali, 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 nn.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.N. 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 disinfestazione 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 disinfestazione 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 approvigionamento 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.

